

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 de tres meses terminado
el 31 de marzo de 2020



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 marzo de 2020, 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 de tres meses 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 marzo de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio de tres meses 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 marzo de 2020 con existencias por valor de 1.343.939.508 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 recogidos 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 con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS".

El riesgo de que se produzca un incorrecto registro del valor de 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 revisión de los desgloses incluidos en la memoria adjunta de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo 2020, 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 de tres meses terminado el 31 de marzo 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 20 de mayo de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2020 nos nombró como auditores para el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acta de decisiones del Socio Único para un periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/20/08969
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)



Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), o=ES, ou=ERNST & YOUNG SL, email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.05.20 22:07:15 +0200

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

20 de mayo de 2020

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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 MARZO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	7	1.244.614	1.299.506	Capital		47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		1.170.138	1.190.620	Capital social		47.966.587	47.966.587
Otro inmovilizado intangible		74.476	108.886	Prima de emisión		500.076.721	500.076.721
Inmovilizado material	8	3.380.923	3.625.720	Reservas de la Sociedad Dominante		(307.929.668)	(309.868.836)
Terrenos y construcciones		2.639.882	2.873.109	(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(36.940.235)	(30.603.842)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		740.719	752.050	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(11.811.332)	(41.470.848)
Inmovilizado en curso y anticipos		322	561	Reservas de sociedades consolidadas		(3.546.171)	(3.546.171)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	8.890.375	8.935.804	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Participaciones en empresas asociadas		2.948.367	3.018.951	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		3.157.875	31.571.885
Créditos a empresas asociadas		5.942.008	5.916.853	Otros instrumentos de patrimonio neto		2.535.363	2.179.770
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.715.251	1.656.121	Socios externos		2.401.732	2.497.499
Otros activos financieros a largo plazo		1.715.251	1.656.121	Total patrimonio neto	13	935.982.128	938.874.021
Activos por impuesto diferido	16	23.021.317	21.820.439	PASIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente		38.252.480	37.337.590	Deudas a largo plazo	9, 14	3.981.760	1.682.467
				Obligaciones y otros valores negociables		2.546.915	-
				Otros pasivos financieros		1.434.845	1.682.467
				Total pasivo no corriente		3.981.760	1.682.467
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	10	1.343.939.508	1.275.429.563	Provisiones a corto plazo		4.537.333	8.912.312
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9, 11	43.450.266	49.080.530	Deuda financiera a corto plazo con vencimiento a largo plazo	9, 14	134.901.390	69.788.519
Clientes por ventas y prestación de servicios		38.776.164	43.741.543	Deudas a corto plazo	9, 14	214.287.401	239.530.130
Clientes, empresas asociadas	19	234.556	160.321	Obligaciones y otros valores negociables		59.522.751	78.009.410
Deudores varios		590.377	590.401	Deudas con entidades de crédito		150.783.796	159.278.397
Personal		10.576	10.160	Derivados		2.615.456	1.196.640
Activos por impuesto corriente	16	1.802	1.418.455	Otros pasivos financieros		1.365.398	1.045.683
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	3.836.791	3.159.650	Deudas con empresas asociadas	9, 14	1.680.843	1.677.817
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	272.593	182.941	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9, 15	289.671.780	268.160.095
Créditos a empresas asociadas		272.593	182.941	Proveedores y otra cuentas a pagar		103.772.527	82.738.943
Inversiones financieras a corto plazo	9	13.074.621	8.031.653	Acreeedores por prestación de servicios		9.899.528	8.760.829
Créditos a empresas		56.838	28.574	Remuneraciones pendientes de pago		1.045.182	2.222.749
Otros activos financieros a corto plazo		13.017.783	8.003.079	Pasivos por impuesto corriente	16	6.552.255	5.635.915
Periodificaciones a corto plazo	9	9.939.916	9.820.467	Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	6.716.386	13.586.969
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	136.113.251	148.742.617	Anticipos de clientes		161.685.902	155.214.690
Total activo corriente		1.546.790.155	1.491.287.771	Total pasivo corriente		645.078.747	588.068.873
TOTAL ACTIVO		1.585.042.635	1.528.625.361	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.585.042.635	1.528.625.361

Las notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE TRES
MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2019
(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.a	70.146.715	311.653.621
Ventas		70.040.084	311.483.243
Prestaciones de servicios		106.631	170.378
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	18.b	67.947.574	212.555.189
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		67.947.574	212.532.018
Pérdidas / reversiones por deterioros de existencias		-	23.171
Aprovisionamientos	18.b	(118.086.294)	(422.355.332)
Consumo de mercaderías		(118.086.294)	(422.274.194)
Pérdidas / reversiones por deterioros de existencias		-	(81.138)
Otros ingresos de explotación		230.058	554.119
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		230.058	554.119
Gastos de personal	18.c	(4.879.254)	(17.010.076)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.033.129)	(13.877.316)
Cargas sociales		(846.125)	(3.132.760)
Otros gastos de explotación	18.d	(7.415.382)	(29.728.644)
Servicios exteriores		(6.923.017)	(27.323.914)
Tributos		(417.263)	(2.096.456)
Otros gastos de gestión corriente		(75.102)	(308.274)
Amortización del inmovilizado	7 y 8	(471.648)	(1.522.759)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(3.059)
Deterioros y pérdidas		-	(3.059)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.471.769	54.143.059
Ingresos financieros		117.993	192.181
Otros ingresos financieros		117.993	192.181
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	1.570.841	10.973.316
Gastos financieros	18.e	(4.629.469)	(20.463.905)
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas		(12.738)	(101.613)
Por deudas con terceros		(4.616.731)	(20.362.292)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	(1.418.817)	(156.467)
Cartera de negociación y otros		(1.418.817)	(156.467)
Diferencias de cambio		(611)	(4.250)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	(1.125)
Resultados por enajenaciones y otras		-	(1.125)
RESULTADO FINANCIERO		(4.360.063)	(9.460.250)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas		(84.130)	(170.957)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.027.576	44.511.852
Impuesto sobre beneficios	16	284.532	(10.423.615)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.312.108	34.088.237
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.312.108	34.088.237
Atribuido a:			
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios		154.233	2.516.352
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		3.157.875	31.571.885
Beneficio por acción de operaciones continuadas (en euros):			
Básico		0,07	0,66
Diluido		0,07	0,68

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2019**
(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		3.312.108	34.088.237
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.312.108	34.088.237
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		3.157.875	31.571.885
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		154.233	2.516.352

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL 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 las sociedades consolidadas	Aportaciones de socios o propietarios (Nota 13.f)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 13.h)	Socios Externos	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2019	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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	3.157.875	-	154.233	3.312.108
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.912.369	-	29.659.516	-	-	(31.571.885)	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	26.799	(6.336.393)	-	-	-	-	-	(250.000)	(6.559.594)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	26.799	(6.336.393)	-	-	-	-	-	-	(6.309.594)
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250.000)	(250.000)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	355.593	-	355.593
SALDO FINAL AL 31 DE MARZO DE 2020	47.966.587	500.076.721	(307.929.668)	(36.940.235)	(11.811.332)	(3.546.171)	740.071.256	3.157.875	2.535.363	2.401.732	935.982.128

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		3.027.576	44.511.852
Ajustes al resultado:		5.186.699	12.021.270
Dotación a la amortización	7 y 8	471.648	1.522.759
Deterioros y pérdidas		-	57.967
Provisiones		355.590	1.055.881
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	3.059
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	1.125
Ingresos financieros		(117.993)	(192.181)
Gastos financieros	18.e	4.629.478	20.463.905
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	(1.570.841)	(10.973.316)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		1.418.817	82.071
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.162.552)	(6.203.947)
Cobros de intereses		78	2.086
Pagos de intereses		(2.187.630)	(6.190.311)
(Aumento)/Disminución de otros activos no corrientes menos pasivos no corrientes		25.000	(15.722)
Cambios en el capital corriente (sin compras ni ventas de suelo en el ejercicio)		(49.410.047)	(81.433.064)
(Aumento)/Disminución de existencias	10	(51.644.922)	(101.760.353)
(Aumento)/Disminución de cuentas por cobrar	11	5.630.259	724.798
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar	15	19.629.622	87.966.966
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes menos pasivos corrientes	9	(23.025.006)	(68.364.475)
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio	10, 11 y 15	(15.251.167)	(82.871.773)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(58.609.491)	(113.975.662)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(172.340)	(12.676.641)
Empresas del grupo y asociadas		(38.700)	(11.133.224)
Activos intangibles	7	(80.121)	(1.150.037)
Activos materiales	8	(53.519)	(393.380)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(172.340)	(12.676.641)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(6.309.592)	(29.669.637)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(11.309.578)	(32.747.432)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		4.999.986	3.077.795
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	14	52.462.057	202.079.972
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		24.899.442	193.578.909
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		85.351.262	221.379.314
Emisión de deudas con empresas vinculadas		41.404	-
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(41.000.000)	(150.000.000)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(16.830.051)	(61.072.107)
Devolución de deuda con empresas vinculadas		-	(1.806.144)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		46.152.465	172.410.335
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)		(12.629.366)	45.758.032
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	12	148.742.617	102.984.585
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	136.113.251	148.742.617

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte íntegramente del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

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.

Con fecha 30 de marzo de 2020, la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante, a propuesta del Consejo de Administración, ha aprobado 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, al que corresponden estas cuentas anuales consolidadas, que comprenden desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.

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. El detalle de dicha operación figura en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

1.2 Operaciones de restructuración 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 (“Sociedades Absorbidas”). El detalle de dicha operación y los balances de fusión figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

1.3 Cambios en la composición del Grupo

A 31 de marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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 marzo de 2020, 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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, en las participaciones de sociedades del Grupo y asociadas, es la siguiente:

- Con fecha 4 de marzo de 2020 se ha elevado a público el cambio de la denominación social de la sociedad anteriormente denominada IPALA ASSET DEVELOPMENT, S.L.U., por la de LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U., así como el cambio de su objeto social y cierre del ejercicio (fijándose el 31 de marzo de cada año) y el nombramiento de nuevos consejeros, conforme a lo acordado por su socio único SPV Reoco 1, S.L.U. Asimismo, en dicha fecha se ha elevado a público la constitución de las sociedades FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U. y PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U., siendo SPV Reoco 1, S.L.U. el socio único de ambas sociedades.

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 elevó 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. formalizó la compra del 20% del capital social de la sociedad Winslaro ITG, S.L.
- Con fecha 18 de julio de 2019 se elevó 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 elevó 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 elevó 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 elevó 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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 marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 marzo de 2020.

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 2019, con excepción de las siguientes, aplicables desde el ejercicio 2020 y sin que, en su caso, se hubieran adoptado anticipadamente:

- 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

Ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo,

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 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 terminado el 31 de marzo de 2020 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 periodo comprendido desde el 1 de enero de 2020 a 31 de marzo de 2020, 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. 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 su informe emitido en febrero de 2020, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante

el primer trimestre del 2020 así como por la variación del producto en curso correspondiente al primer trimestre de 2020 y sin considerar los anticipos de proveedores ni aquellos activos para los que existe una opción de venta (para estos últimos los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro). Los Administradores han optado por utilizar la valoración de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2019, dado que solamente han transcurrido tres meses desde la última valoración externa efectuada por la sociedad, si bien y aunque existe gran dificultad para valorar actualmente el posible impacto del COVID-19 en el sector residencial por cuanto no existe un volumen suficientemente amplio de transacciones comparables, se ha realizado una actualización de la tasación, para una muestra de activos de diversa tipología cuyo valor representa el 22% del valor neto de realización de los activos inmobiliarios a 31 de marzo de 2020 por parte del experto independiente Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.. En el ejercicio 2019, dicha valoración completa se efectuó a 31 de diciembre de 2019. 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) (Véase nota 10).

- 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 marzo de 2020 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 de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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.

En relación al ejercicio actual, y tal y como se informa en la Nota 1, se debe considerar que se ha acordado el cambio del ejercicio económico de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes que consolidan por método de integración global, al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente, comprendiendo este ejercicio económico desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020, lo que se debe considerar a efectos comparativos, al estar referidos los estados financieros consolidados del ejercicio actual a un período de tres meses, frente a doce meses los del ejercicio previo.

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.

h) Principio de empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad del Grupo continúa. No obstante, de existir algunas circunstancias que pudieran suponer un riesgo para el Grupo éstas se compensarían por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por ellas.

Al 31 de marzo de 2020 el Grupo tiene un préstamo sindicado, reconocido en el pasivo corriente del balance de situación consolidado, por importe de 150.184.136 euros (149.541.848 euros al 31 de diciembre de 2019) tal y como se refleja en la nota 14. A pesar de que el vencimiento del mencionado préstamo es en agosto de 2020, los administradores consideran que tienen garantizadas las necesidades de liquidez tal y como se ha explicado en la nota 22 de la presente memoria consolidada.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
	31.03.2020
Base de reparto:	
Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	4.516.890
Aplicación :	
Dotación de reserva legal (art. 273 LSC)	451.689
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	3.581.008
Reserva de capitalización (art. 25 LIS)	484.193

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 periodo 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.). 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). Dicha valoración se actualizó con efectos 31 de diciembre de 2019 y su resultado se recogió en el informe emitido por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. en febrero de 2020.

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.

Conforme a lo indicado en la Nota 2.d, 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%.

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 marzo de 2020 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 consolidado.

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 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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.
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 a 31 de marzo de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 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.

El Grupo tenía a la fecha de primera aplicación de la NIIF 16 "Arrendamientos" (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 decidió adoptar el método de transición retroactivo simplificado, por lo que se reconoció 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 supuso sobre los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2019 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 reemplazó 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 vio 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.

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	
	31.03.2020	31.12.2019
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	3.157.875	31.571.885
Número de acciones en circulación (Nota 13)	47.966.587	47.966.587
Beneficio/(Pérdida) básica por acción	0,07	0,66

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 marzo de 2020, la Sociedad Dominante posee 1.820.671 acciones propias (1.485.057 acciones propias a cierre del ejercicio anterior), no existiendo otras instrumentos de capital con efecto dilutivo, lo que genera un beneficio diluido por acción de 0,07 euros (beneficio diluido por acción de 0,68 euros en el ejercicio 2019).

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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2020	1.645.986	108.886	1.754.872
Adiciones	24.794	55.328	80.122
Trasposos	89.738	(89.738)	-
Saldos al 31 de marzo de 2020	1.760.518	74.476	1.834.994
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2020	(455.366)	-	(455.366)
Dotaciones	(135.014)	-	(135.014)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2020	(590.380)	-	(590.380)
Valor neto contable al 31/03/2020	1.170.138	74.476	1.244.614

	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)
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

Las principales adiciones de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 se corresponden con el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para agilizar e incrementar la eficacia y mejora de procesos administrativos y de negocio. Los importes recogidos en "Anticipos inmovilizados intangibles" corresponden a inversiones en desarrollos de aplicaciones en curso.

A 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de marzo de 2020 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 56.563 euros (43.825 euros al 31 de diciembre de 2019).

8. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, ha sido el siguiente:

	Euros						
	Construcciones	Otras Instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	Total
Coste:							
Saldos al 1 de enero de 2020	558.900	63.182	284.832	535.460	79.512	561	1.522.447
Adiciones	3.605	535	2.904	40.960	754	4.761	53.519
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	1.043	3.957	-	(5.000)	-
Saldos al 31 de marzo de 2020	562.505	63.717	288.779	580.377	80.266	322	1.575.966
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2020	(155.538)	(25.393)	(62.170)	(281.804)	(30.025)	-	(554.930)
Dotaciones	(25.240)	(3.168)	(7.428)	(34.194)	(3.896)	-	(73.926)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Total amortización acumulada	(180.778)	(28.561)	(69.598)	(315.998)	(33.921)	-	(628.856)
Valor Neto Contable a 31/03/2020	381.727	35.156	219.181	264.379	46.345	322	947.110

	Euros						
	Construcciones	Otras Instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	Total
Coste:							
Saldos al 1 de enero de 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

Las altas producidas en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 corresponden principalmente a la adquisición de elementos informáticos e inversiones realizadas en nuevas oficinas (las altas producidas en el ejercicio 2019 correspondieron principalmente a la inversión realizada en las nuevas oficinas). Las bajas registradas en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 correspondieron a instalaciones de oficinas antiguas.

A 31 de marzo de 2020 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 30.720 euros (igual importe al 31 de diciembre de 2019).

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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 no existían elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

Adicionalmente se incluye en el epígrafe de inmovilizado material activos por derecho de uso por importe total de 2.433.813 euros al 31 de marzo de 2020 (2.658.203 euros al 31 de diciembre de 2019). 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
Adiciones	22.967	-	22.967	22.967
Amortización	(249.910)	(12.798)	(262.708)	-
Gastos por intereses	-	-	-	27.856
Efecto de la modificación de los términos de los arrendamientos – otros ajustes	15.351	-	15.351	15.351
Pagos de arrendamientos	-	-	-	(282.664)
Saldo al 31 de marzo de 2020	2.258.155	175.658	2.433.813	2.491.769

En el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 el Grupo ha reconocido gastos por arrendamientos de activos de escaso valor y arrendamientos a corto plazo por importe total de 44.105 euros (129.813 euros en el ejercicio 2019).

De los pasivos por arrendamientos reconocidos al 31 de marzo de 2020, vencen en el plazo de un año un total de 1.056.924 euros y 1.434.845 euros en un plazo entre uno y cinco años (al 31 de diciembre de 2019, vencían 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).

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			
	31.03.2020		31.12.2019	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Participaciones en empresas asociadas	2.948.367	-	3.018.951	-
Créditos a empresas asociadas	5.942.008	272.593	5.916.853	182.941
Fianzas y depósitos constituidos	1.715.251	-	1.656.121	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (véase Nota 11)	-	43.450.266	-	49.080.530
Inversiones financieras a corto plazo	-	13.074.621	-	8.031.653
Provisiones a corto plazo	-	(4.537.333)	-	(8.912.312)
Deudas con empresas vinculadas (véase Nota 14)	-	(1.680.843)	-	(1.677.817)
Deudas financieras (véase Nota 14)	(3.981.760)	(214.287.401)	(1.682.467)	(239.530.130)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo con vencimiento a largo plazo (véase Nota 14)	-	(134.901.390)	-	(69.788.519)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (véase Nota 15)	-	(289.671.780)	-	(268.160.095)
Periodificaciones a corto plazo	-	9.939.916	-	9.820.467
Total	6.623.866	(578.341.351)	8.909.458	(520.953.282)

- 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 6.209.780 euros al 31 de marzo de 2020 (5.787.864 euros al 31 de diciembre de 2019).
- 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. Las siguiente tablas muestran un resumen de la información financiera de la inversión del Grupo en las empresas asociadas al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

31 de marzo de 2020

	Euros			
	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020			
	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	95.702	133.287	169.464	297.163
Activos corrientes	18.003.713	17.654.950	8.367.814	51.371.490
Pasivos no corrientes	(6.376.462)	(11.540.750)	(5.878.264)	(35.220.545)
Pasivos corrientes	(8.703.815)	(430.084)	(199.840)	(10.405.458)
Patrimonio neto	3.019.138	5.817.403	2.459.175	6.042.650
<i>Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante</i>	20%	25%	10%	10%
Participación del Grupo en el Patrimonio Neto	603.827	1.454.351	245.917	604.265
Fondo de comercio	(17.859)	20.200	28.330	9.336
Valor contable del Grupo sobre la inversión	585.968	1.474.551	274.247	613.601
Otros gastos de explotación	(9.691)	(10.571)	(33.503)	(40.690)
Ingresos financieros	-	3.175	-	-
Gastos financieros	(82.197)	(151.172)	(71.859)	(395.483)
Resultado antes de impuestos	(91.888)	(158.568)	(105.362)	(436.173)
Impuesto sobre beneficios	22.972	39.642	26.341	109.043
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(68.916)	(118.926)	(79.021)	(327.130)
Participación del Grupo en el resultado del período	(13.783)	(29.732)	(7.902)	(32.713)

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>	<i>20%</i>	<i>25%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

31 de marzo de 2020

	Límite	Principal	Fecha de vencimiento	Tipo de interés
SERV. INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	5.300.000	2.885.188	29/07/2025	Euribor + 5,5%
URBANIA LAMATRA I, S.L.	1.000.000	551.395	14/12/2023	Euribor + 9%
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.140.000	1.283.425	26/07/2025	Euribor + 5,5%
WINSLARO ITG, S.L.	4.520.000	1.222.000	11/06/2025	Euribor + 5,5%
Total	13.960.000	5.942.008		

31 de diciembre de 2019

	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.

La variación de otros activos y pasivos corrientes durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue

	Euros				
	31.03.2020	31.12.2019	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Otros
Intereses c/p de créditos	56.838	28.574	28.264	-	(28.264)
Imposiciones a c/p	6.209.780	5.787.865	421.915	(421.915)	
Fianzas constituidas	6.353.003	1.810.214	4.542.789	(4.542.789)	
Depósitos constituidos	455.000	405.000	50.000	(50.000)	
Periodificaciones a c/p	9.939.916	9.820.467	119.449	(119.449)	
Total Otros Activos Corrientes	23.014.537	17.852.120	5.162.417	(5.134.153)	(28.264)
Obligaciones y otros valores negociables	(59.522.751)	(78.009.410)	18.486.660	156.627	(18.643.286)
Deudas con entidades de crédito	(285.685.186)	(229.066.916)	(56.618.270)	(12.808.140)	69.426.410
Derivados	(2.615.457)	(1.196.640)	(1.418.817)		1.418.817
Otros pasivos financieros	(1.365.398)	(1.045.683)	(319.715)	32.283	287.432
Provisiones a c/p	(4.537.334)	(8.912.312)	4.374.978	(5.271.621)	896.643
Total Otros Pasivos Corrientes	(353.726.125)	(318.230.961)	(35.495.163)	(17.890.852)	53.386.015
Total Otros Activos Corrientes menos Otros Pasivos Corrientes	(330.711.588)	(300.378.841)	(30.332.746)	(23.025.004)	53.357.751

La variación de otros activos y pasivos corrientes durante el ejercicio 2019 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue:

	Euros				
	31.12.2019	31.12.2018	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Otros
Intereses c/p de créditos	28.574	-	28.574	-	(28.574)
Imposiciones a c/p	5.787.865	5.364.567	423.298	(423.298)	-
Fianzas constituidas	1.810.214	236.492	1.573.722	(1.573.722)	-
Depósitos constituidos	405.000	-	405.000	(405.000)	-
Periodificaciones a c/p	9.820.467	8.144.515	1.675.952	(1.675.952)	-
Total Otros Activos Corrientes	17.852.120	13.745.574	4.106.546	(4.077.972)	(28.574)
Obligaciones y otros valores negociables	(78.009.410)	(33.953.563)	(44.055.847)	476.938	43.578.909
Deudas con entidades de crédito	(229.066.916)	(57.654.625)	(171.412.291)	(49.789.848)	221.202.139
Derivados	(1.196.640)	-	(1.196.640)	-	1.196.640
Otros pasivos financieros	(1.045.683)	(682)	(1.045.001)	14.074	1.030.927
Provisiones a c/p	(8.912.312)	(793.825)	(8.118.487)	(14.987.668)	23.106.155
Total Otros Pasivos Corrientes	(318.230.961)	(92.402.695)	(225.828.267)	(64.286.504)	290.114.771
Total Otros Activos Corrientes menos Otros Pasivos Corrientes	(300.378.841)	(78.657.121)	(221.721.720)	(68.364.476)	290.086.197

10. Existencias

La composición y variación de las existencias del Grupo a 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros		
	31.03.2020	31.12.2019	Variación
Terrenos y solares	617.511.672	619.610.481	(2.098.809)
Promociones en curso (*)	626.812.052	542.290.101	84.521.951
Edificios terminados	80.188.609	95.192.155	(15.003.546)
Anticipos a proveedores	19.427.175	18.336.826	1.090.349
Total	1.343.939.508	1.275.429.563	68.509.945

(*) A 31 de marzo de 2020, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se está realizando la promoción por importe de 292.025.960 euros (282.982.597 euros a cierre del ejercicio anterior).

El movimiento habido durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, ha sido el siguiente:

Euros	31.12.2019	Anticipos	Compras de terrenos	Aprovisionamientos	Bajas (Nota 18.b)	Activación de gastos financieros	Deterioro (Nota 18.b)	31.03.2020
Existencias	1.275.429.563	1.090.349	14.878.032	101.109.443	(50.138.720)	1.570.841	-	1.343.939.508

El movimiento habido durante el ejercicio 2019, fue 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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se finalizan las obras correspondientes a 2 promociones promovidas por sociedades dependientes, lo que supone el traspaso de Promociones en Curso a Edificios Terminados por importe de 34.842.378 euros. Durante el ejercicio 2019 se finalizaron las obras correspondientes a 21 promociones promovidas por sociedades dependientes, lo que supuso el traspaso de Promociones en Curso a Edificios Terminados por importe de 276.443.966 euros.

La variación de existencias durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue:

	Euros				
	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Traspasos	Deterioros	Otros
Terrenos y solares	(2.098.809)	(39.232.202)	41.331.011	-	0,00
Promociones en curso	84.521.951	(77.440.822)	(6.488.633)	-	(592.496)
Edificios terminados	(15.003.546)	50.150.070	(34.842.378)	-	(304.146)
Anticipos a proveedores	1.090.349	-	-	-	(1.090.349)
Total	68.509.945	(66.522.954)	-	-	(1.986.991)

Durante el 2020, la variación del epígrafe terrenos y solares corresponde a compras de suelo por importe de 14.878.032 euros, una bajada por reclasificación a Promociones en curso por importe de 41.331.011 euros y el resto, a inversiones por trabajos efectuados sobre los mismos.

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

	Euros		
	31.12.2019	31.12.2018	Variación
Terrenos y solares	619.610.481	650.205.822	(30.595.341)
Promociones en curso	542.290.101	393.456.468	148.833.633
Edificios terminados	95.192.155	20.485.689	74.706.466
Anticipos a proveedores	18.336.826	11.628.662	6.708.164
Total Existencias	1.275.429.563	1.075.776.641	199.652.922

La variación de existencias durante el ejercicio 2019 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue:

	Euros				
	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Trasposos	Deterioros	Otros
Terrenos y solares	(30.595.341)	(101.857.024)	132.371.226	81.138	-
Promociones en curso	148.833.633	(268.261.552)	142.534.075	-	(23.106.155)
Edificios terminados	74.706.466	200.222.006	(274.905.301)	(23.171)	-
Anticipos a proveedores	6.708.164	-	-	-	(6.708.164)
Total	199.652.922	(169.896.570)	-	57.967	(29.814.319)

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 las adquisiciones de suelo son las siguientes:

Euros				
31 de marzo de 2020				
Sociedad	Fecha Transacción	Tipo Transacción	Precio de Compra	Precio Aplazado
SPV REOCO 1, S.L.U.	11/02/2020	Compra suelo	3.561.355	36.865
SPV REOCO 1, S.L.U.	21/01/2020	Compra suelo	8.716.677	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	12/03/2020	Compra suelo	2.600.000	-
		Total Compra de Suelo	14.878.032	36.865

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 no se han efectuado transmisiones de suelo.

Durante el ejercicio 2019 las adquisiciones de suelo fueron 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 fueron 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 3.531.601 euros a 31 de marzo de 2020 y a 3.904.736 euros a 31 de diciembre de 2019 (véase Nota 15).

Los flujos de efectivo en 2020 debidos a operaciones de compra y venta de Suelo en el ejercicio en curso y como consecuencia de precio aplazado en ejercicios anteriores ascienden a un importe neto de 15.251.167 de euros de consumo de caja, con el desglose de la tabla siguiente:

Compra de Suelo 2020	(14.878.032)
Precio Aplazado por Compra de Suelo 2020	36.865
Pago de Precio Aplazado de Compras Anteriores	<u>(410.000)</u>
Pagos en 2020 por Compra de Suelo	(15.251.167)

Venta de Suelo 2020	-
Precio Aplazado por Venta de Suelo 2020	-
Cobro de Precio Aplazado de Ventas Anteriores	<u>-</u>
Cobros en 2020 por Venta de Suelo	-

Pagos menos Cobros por Operaciones de Suelo (15.251.167)

Si se excluyen las compras y ventas de suelo en 2020, la variación de existencias y el importe correspondiente recogido en el estado de flujos de efectivo, son los que se detallan en la tabla siguiente:

	Variación	Traslado a Estado Flujos de Efectivo
Compra de suelo 2020	14.878.032	-
Venta de suelo 2020	-	-
Cambios en el capital corriente por compra y venta de suelo (Existencias)	14.878.032	(14.878.032)
Cambios en el capital corriente sin compra ni venta de suelo (Existencias)	53.631.913	(51.644.922)
Total Existencias	68.509.945	(66.522.954)

Los flujos de efectivo en 2019 debidos a operaciones de compra y venta de Suelo en el ejercicio en curso y como consecuencia de precio aplazado en ejercicios anteriores ascienden a un importe neto de 82.871.773 de euros de consumo de caja con el desglose de la tabla siguiente:

Compra de Suelo 2019	(84.076.217)
Precio Aplazado por Compra de Suelo 2019	3.839.736
Pago de Precio Aplazado de Compras Anteriores	<u>(9.273.292)</u>
Pagos en 2019 por Compra de Suelo	(89.509.773)

Venta de Suelo 2019	15.940.000
Precio Aplazado por Venta de Suelo 2019	(9.302.000)
Cobro de Precio Aplazado de Ventas Anteriores	<u>-</u>
Cobros en 2019 por Venta de Suelo	6.638.000

Pagos menos Cobros por Operaciones de Suelo (82.871.773)

Si se excluyen las compras y ventas de suelo en 2019, la variación de existencias y el importe correspondiente recogido en el estado de flujos de efectivo, son los que se detallan en la tabla siguiente:

	Variación	Traslado a Estado Flujos de Efectivo
Compra de suelo 2019	84.076.217	-
Venta de suelo 2019	15.940.000	-
Cambios en el capital corriente por compra y venta de suelo (Existencias)	68.136.217	(68.136.217)
Cambios en el capital corriente sin compra ni venta de suelo (Existencias)	131.516.705	(101.760.353)
Total	199.652.922	(169.896.570)

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 el importe activado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 1.570.841 euros (10.973.316 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 4.3). El coste medio de la deuda capitalizada asciende a 2,07% (2,10% 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	
	31.03.2020	31.12.2019
Madrid	457.552.739	453.797.774
Cataluña	189.897.621	179.782.593
Costa del Sol	275.832.527	269.240.266
Resto de Andalucía	152.205.297	141.271.614
Islas Baleares y Este de España	249.024.149	213.000.490
Total	1.324.512.333	1.257.092.737

No se han producido retiros ni traspasos de existencias durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 distintos de las ventas que se han producido en el periodo por importe de 70.040.084 euros (311.483.243 euros en el ejercicio anterior) (Nota 18.a) y que ha supuesto la baja de existencias por importe de 50.138.720 euros (209.742.176 euros en el ejercicio anterior).

Al 31 de marzo de 2020, existen compromisos de compras de solares por importe de 45.204.281 euros (45.749.145 euros a cierre del ejercicio anterior), de los que se han satisfecho un importe de 11.100.000 euros (11.100.000 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 marzo de 2020, corresponde en un importe de 161.685.902 euros (155.214.690 euros a cierre del ejercicio anterior) a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de viviendas.

A 31 de marzo de 2020, y 31 de diciembre de 2019, no existen compromisos de venta.

Al 31 de marzo de 2020 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 550 millones de euros (500 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 marzo de 2020, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 2.009 millones de euros (1.962 millones a 31 de diciembre de 2019). Dicho valor no considera los anticipos de proveedores (19.427.175 euros a 31 de marzo de 2020 y 18.336.826 euros a 31 de diciembre de 2019) para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro. Asimismo, dicho valor se determina en base a valoraciones efectuadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. a 31 de diciembre de 2019, en su informe emitido en febrero de 2020, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante el primer trimestre del 2020 así como por la variación del producto en curso correspondiente al primer trimestre 2020. Los Administradores han optado por utilizar la valoración de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2019, dado que solamente han transcurrido tres meses desde la última valoración externa efectuada por la sociedad, y ante la dificultad de valorar actualmente el posible impacto del COVID-19 en el sector residencial por cuanto no existe un volumen suficientemente amplio de transacciones comparables en las que se haya producido este impacto en las que basar los criterios de valoración.

Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones son la tasa de descuento y los precios de venta. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020 existe un deterioro registrado en las cuentas anuales consolidadas por importe de 1.542.943 euros (1.542.943 euros a 31 de diciembre de 2019) y unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 671 millones de euros (683 millones de euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. ha realizado una actualización de la tasación para una muestra de activos de diversa tipología cuyo valor representa el 22% del valor neto de realización a 31 de marzo de 2020. Derivado de esta actualización se ha concluido que el impacto sobre el valor de mercado no implicaría la necesidad de dotar ningún importe adicional en concepto de deterioro de existencias dado que se mantiene un margen muy significativo de plusvalías no registradas.

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

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Madrid	(815.039)	(815.039)
Costa del Sol	(474.983)	(474.983)
Resto de Andalucía	(252.921)	(252.921)
Total	(1.542.943)	(1.542.943)

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

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Terrenos y solares	(1.542.943)	(1.542.943)
Promociones en curso	-	-
Edificios terminados	-	-
Total	(1.542.943)	(1.542.943)

Como consecuencia de lo anterior, los Directivos de la Sociedad no han realizado análisis de sensibilidad de las valoraciones en el periodo de tres meses terminado a 31 de marzo de 2020. El análisis de sensibilidad realizado durante el 2019 es el siguiente:

- 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%, +/- 10%, +/-15% y +/-20% 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%	-15%	+15%	-20%	+20%	
	Incremento (disminución)										
Variación de valor neto contable (*)	(551)	307	(8.283)	629	(42.985)	780	(102.230)	931	(191.634)	1.082	

(*) 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.
- Una bajada del 15% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 542 millones de euros y una subida del 15% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 535 millones de euros.
- Una bajada del 20% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 723 millones de euros y una subida del 20% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 714 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	
	31.03.2020	31.12.2019
Existencias (ciclo largo) sin deterioro	875.395.448	815.907.230
Existencias (ciclo corto) sin deterioro	450.659.828	442.728.450
Total activos corrientes	1.546.790.155	1.491.287.771
Deuda financiera afecta a la financiación de existencias (ciclo largo) – Nota 14	136.569.494	71.415.219
Total pasivos corrientes	645.078.747	588.068.873

A 31 de marzo de 2020, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 4.537.333 euros, correspondientes a provisión por terminación de obras (8.912.312 euros a 31 de diciembre de 2019).

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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	38.776.164	43.741.543
Cientes, empresas asociadas	234.556	160.321
Deudores varios	590.377	590.401
Personal	10.576	10.160
Activo por impuesto corriente (Nota 16.b)	1.802	1.418.455
Administraciones Públicas (Nota 16.b)	3.836.791	3.159.650
Total	43.450.266	49.080.530

La variación de la partida Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar durante el ejercicio de tres meses del ejercicio 2020 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue:

	Euros				
	31.03.2020	31.12.2019	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Otros
Cientes por ventas de suelos	13.775.000	13.775.000	-	-	-
Cientes por ventas de promociones - remesas	24.956.748	29.848.979	(4.892.231)	4.892.231	-
Cientes, varios	44.416	117.564	(73.148)	73.148	-
Cientes, empresas asociadas	234.556	160.321	74.235	(74.235)	-
Deudores varios	590.377	590.401	(24)	24	-
Personal	10.576	10.160	416	(416)	-
Activo por impuesto corriente (Nota 16.b)	1.802	1.418.455	(1.416.653)	1.416.653	-
Administraciones Públicas (Nota 16.b)	3.836.791	3.159.650	677.141	(677.146)	5
Total Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	43.450.266	49.080.530	(5.630.264)	5.630.259	5

Como puede verse en la tabla, la disminución de 5,6 millones de euros del total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar ha supuesto una generación de caja neta de 5,6 millones de euros que se deben principalmente al cobro de remesas a clientes por venta de viviendas de promociones (4,9 millones de euros) y devolución por parte de la AEAT del Impuesto sobre Sociedades del 2018 correspondiente al Grupo Fiscal (1,4 millones de euros).

La partida de clientes por ventas de promociones recoge el importe de las cantidades a cobrar de los clientes como consecuencia de la firma de los contratos privados de venta de las viviendas, cuyo importe representa entre el 15%-25% del total del precio de venta, que se va cobrando mensualmente mediante cuotas lineales hasta la fecha de estimación de entrega de la promoción, durante la fase de construcción cuyo periodo medio es de 18 meses. La generación de caja de un contrato privado de venta se genera de acuerdo con el siguiente calendario: 5% a la formalización del contrato privado, 15%-25% mediante cuotas mensuales hasta la entrega de la vivienda y 80%-70% a la formalización de la escritura de venta con la consiguiente entrega física de la vivienda. Las cantidades recibidas de los clientes antes de la firma de la escritura de venta 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 (véase nota 12).

La variación de la partida Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar durante el ejercicio 2019 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue:

	Euros				
	31.12.2019	31.12.2018	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Otros
Clientes por ventas de suelos	13.775.000	4.473.000	9.302.000	(9.302.000)	-
Clientes por ventas de promociones – remesas	29.848.979	31.902.217	(2.053.238)	2.053.238	-
Clientes, varios	117.564	328.742	(211.178)	211.178	-
Clientes, empresas asociadas	160.321	-	160.321	(160.321)	-
Deudores varios	590.401	19.779	570.622	(570.622)	-
Personal	10.160	17.016	(6.856)	6.856	-
Activo por impuesto corriente (Nota 16.b)	1.418.455	1.418.585	(130)	130	-
Administraciones Públicas (Nota 16.b)	3.159.650	4.323.915	(1.164.265)	(815.661)	1.979.926
Total Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	49.080.530	42.483.254	6.597.276	(8.577.202)	1.979.926

Como puede verse en la tabla, el aumento de 6,6 millones de euros del total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar supuso durante el 2019 un consumo de caja neta de 8,6 millones de euros, de los que 9,3 millones de euros correspondieron a ventas de suelo con pago aplazado.

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 24.956.748 euros (29.848.979 euros a cierre del ejercicio anterior), que incluyen remesas de clientes de 23.616.299 euros (29.150.403 euros a cierre del ejercicio anterior) cuyo vencimiento se produce en el corto plazo.

Para el cálculo del deterioro de las cuentas a cobrar al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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	
	31.03.2020	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	136.113.251	148.742.617
Total	136.113.251	148.742.617

El importe pignorado a 31 de marzo de 2020 para garantizar garantías entregadas a los clientes asciende a 1.092.366 euros (771.364 euros a 31 de diciembre de 2019), para costes de financiación corporativa a un

total de 5.874.171 euros (6.249.756 euros a 31 de diciembre de 2019) y para garantizar avales asciende a 831.827 euros (731.598 euros a 31 de diciembre de 2019).

A 31 de marzo de 2020 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 43.445.157 euros a 31 de marzo de 2020 (46.322.219 euros a cierre del ejercicio anterior). El importe total de caja indisponible a 31 de marzo de 2020 de acuerdo con lo explicado anteriormente asciende a 50.151.155 euros (53.303.574 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. 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, las participaciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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. (*)	60,40	60,40	-	-	-
UBS GROUP AG	5,19	-	0,07	5,12	-
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 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 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. (*)	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)

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la reserva legal no estaba completamente constituida.

c) Prima de emisión

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no ha habido movimientos en la prima de emisión, siendo el saldo al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019. 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.

Así, el 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado lo siguiente: la Compañía pagará un dividendo por acción de 1 euro, con cargo al resultado del ejercicio 2021 finalizado el 31 de marzo de 2021. Del dividendo correspondiente a dicho ejercicio, 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.

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 fue 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 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 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 compró hasta el 31 de diciembre de 2019 un total de 1.485.057 acciones a un precio medio de 20,6079 €/acción sin haberse realizado ninguna venta en este período.

El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el límite del programa de recompra de acciones pasando de 50 a 150 millones de euros, manteniendo el resto de condiciones aprobadas en el Consejo del 25 de septiembre de 2019.

En el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se han adquirido, en el marco de operaciones de autocartera de la Sociedad Dominante, un total de 572.020 acciones a un precio medio de 19,6620 €/acción.

Con fecha 8 de enero de 2020, la Sociedad Dominante firmó un contrato de Equity Swap con Goldman Sachs International (GSI) por un importe notional 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. Al existir una obligación de recompra de estas acciones, computan como posición indirecta a efectos de autocartera. No se han efectuado ventas adicionales de autocartera en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

f) Aportaciones de socios o propietarios

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.12.2019	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.03.2020
SPV REOCO 15, S.L.U	80%	347.421	(9.684)	-	337.737
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	1.659.725	164.850	(250.000)	1.574.575
ESPEBE 11, S.L.	80%	365.614	(654)	-	364.960
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	94,68%	124.739	(279)	-	124.460
Total		2.497.499	154.233	(250.000)	2.401.732

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 la sociedad SPV Spain 2, S.L. ha acordado la distribución, mediante acuerdo de su Junta de Socios celebrada el 25 de marzo de 2020, de un dividendo a cuenta del beneficio del ejercicio 2020, correspondiendo a socios minoritarios un importe de 250.000 euros y habiendo sido abonado en el mes de abril de 2020.

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad para el ejercicio 2019 fue 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. distribuyó dividendos a cuenta del beneficio del ejercicio 2019 a socios minoritarios por importe de 1.250.000 euros, la sociedad Espebe 11, S.L. efectuó distribución de dividendos a socios minoritarios por importe de 600.000 euros, y la sociedad Facornata Servicios y Gestiones, S.L. efectuó devolución de aportaciones a socios minoritarios por importe de 158.004 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 marzo de 2020, 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 2.535.363 euros (2.179.770 euros a 31 de diciembre de 2019).

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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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

No se han producido movimientos en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

El movimiento del ejercicio 2019 correspondió 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. (actualmente denominada Live Virtual Tours, S.L.U.), Milos Asset Development, S.L.U. y Turnkey Projects Development, S.L.U.)

14. Deuda financiera y otros pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2020 el Grupo mantiene el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de marzo de 2020				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo	Corriente		
Shareholder Credit Facility Agreement con Socios externos	6.675.000	1.668.104	12.739	-	1.680.843
Total préstamos con Minoritarios	6.675.000	1.668.104	12.739	-	1.680.843
Préstamos hipotecarios sobre existencias	676.831.933	125.404.309	425.065	-	125.829.374
Intereses préstamo promotor	-	-	140.702	-	140.702
Total préstamo promotor	676.831.933	125.404.309	565.766	-	125.970.075
Préstamo hipotecarios sobre existencias	9.497.081	9.497.081	-	-	9.497.081
Intereses préstamos sobre existencias	-	-	33.894	-	33.894
Total subrogación de préstamos en compra de suelo	9.497.081	9.497.081	33.894	-	9.530.975
Emisión de pagarés	-	-	59.522.751	2.546.914	62.069.665
Préstamo Sindicado	150.000.000	-	150.184.136	-	150.184.136
Derivados	-	-	2.615.456	-	2.615.456
Intereses Collateral	-	-	3.066	-	3.066
Dividendos (Nota 13 g))	-	-	250.000	-	250.000
Pasivos por contratos de arrendamiento	-	-	1.056.924	1.434.845	2.491.769
Otros activos	-	-	55.408	-	55.408
Total Otras deudas	150.000.000	-	213.687.741	3.981.760	217.669.501
Total	843.004.014	136.569.494	214.300.140	3.981.760	354.851.394

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de diciembre de 2019				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo	Corriente		
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

Préstamos con socios minoritarios

A fecha 31 de marzo de 2020, 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 marzo de 2020, el importe dispuesto asciende a 1.668.104 euros (1.626.701 euros al 31 de diciembre de 2019).

Préstamos promotores

A fecha 31 de marzo de 2020, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 676.831.933 euros (627.728.934 euros a 31 de diciembre de 2019), con el objetivo de financiar 51 promociones en curso (48 promociones en curso a 31 de diciembre de 2019). En relación a estos préstamos, el importe registrado por método de coste amortizado a 31 de marzo de 2020 es de 125.829.374 euros lo que representa un 18,59% del importe máximo (69.821.870 euros y 11,12%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019). El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 100 y 275 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. Durante el ejercicio de tres meses finalizado a 31 de marzo de 2020 se ha formalizado una prórroga de 18 meses siendo la nueva fecha de vencimiento el 23 de agosto de 2021. 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:

Período	Euros	
	Corriente	
	31.03.2020	31.12.2019
31/03/2021	-	-
31/03/2022	11.018.587	1.347.821
31/03/2023	4.833.259	3.422.894
31/03/2024	3.149.960	1.744.910
31/03/2025 y siguientes	117.567.688	64.899.594
	136.569.494	71.415.219

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 25 millones de euros y se ha amortizado un importe de 41 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 62,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta julio de 2021. El coste anual efectivo es 0,99%.

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

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 marzo de 2020, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 62.069.665 euros (78.009.410 euros a 31 de diciembre de 2019).

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 marzo de 2020, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros (150 millones de euros a 31 de diciembre de 2019) y el importe registrado por método de coste amortizado es de 149.067.980 euros (148.407.984 euros a 31 de diciembre de 2019). El saldo de interés a pagar al 31 de marzo de 2020 asciende a 1.116.156 euros (1.133.864 euros al 31 de diciembre de 2019).

En garantía de dicho préstamo sindicado corporativo, se formalizó una promesa de hipoteca sobre los inmuebles sin garantía hipotecaria otorgada por entidades financieras. Adicionalmente, existen covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación, cuyo detalle es el siguiente:

- El ratio de apalancamiento (deuda financiera neta dividida por EBITDA) no deberá ser superior a 5 veces en cada periodo pertinente.
- El ratio préstamo-coste (*Loan to Cost*) (deuda financiera neta dividida por el valor contable de las existencias) no deberá superar el 35% en cada periodo pertinente.
- El ratio préstamo-valor (*Loan to Value*) (deuda financiera del acuerdo de financiación *Senior* dividida por el valor bruto de los activos de existencias disponibles y libres de cargas) no deberá superar el 40% en cada periodo pertinente.

- d) El ratio de cobertura de intereses (EBITDA dividido por los intereses devengados con entidades financieras) no debe ser inferior a 4 veces.

A 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo AEDAS HOMES cumple todos los covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación, cuyo detalle es:

	Covenant	31.03.2020	31.12.2019
Ratio de apalancamiento	<5x	4,01	3,90
Ratio préstamo-coste	<35%	19,90%	17,28%
Ratio préstamo-valor	<40%	13,05%	12,74%
Ratio de cobertura de intereses	>4x	5,42	6,86

En la actualidad se está negociando la extensión de dicho préstamo una vez se alcance su vencimiento en condiciones similares a las vigentes. Los Administradores esperan poder alcanzar un acuerdo en las próximas semanas. Dado el actual bajo nivel de apalancamiento del Grupo (Loan to Value del 13,05%) y la disponibilidad de importes adicionales bajo los préstamos promotor (1.983.518 euros de recuperación de coste de suelo y 26.707.349 euros de disposición de tramos de subrogación), así como la posición financiera reflejada a 31 de marzo de 2020, no se espera variaciones significativas en esta financiación.

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

Adicionalmente, como se informa en la Nota 13.e, 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.

A 31 de marzo de 2020 el valor razonable del derivado es 2.615.456 euros (1.196.640 euros a 31 de diciembre de 2019), 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 DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020	Euros		
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Derivados	2.615.456	-	-
Total	2.615.456	-	-

EJERCICIO 2019	Euros		
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Derivados	1.196.640	-	-
Total	1.196.640	-	-

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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 pagarés	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 2019	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 (2)</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
<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación (1)</i>	-	2.542.728	-	68.521.211	41.404	(18.643.286)	-	52.462.057
<i>Cambios en el valor razonable</i>	-	-	-	-	-	-	1.418.817	1.418.817
<i>Subrogación préstamo promotor</i>	-	-	-	(11.720.399)	-	-	-	(11.720.399)
<i>Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	-	4.186	-	(182.543)	(38.377)	156.627	1.990	(58.117)
<i>Otros cambios</i>	-	-	-	-	-	-	30.293	30.293
<i>Proveedores de inmovilizado material - Contratos de arrendamiento</i>	-	-	(247.622)	-	-	-	37.432	(210.190)
<i>Traspaso a corto plazo sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dividendos a pagar a terceros</i>	-	-	-	-	-	-	250.000	250.000
Saldo al 31 de marzo de 2020	-	2.546.914	1.434.845	285.685.186	1.680.843	59.522.751	3.980.855	354.851.394

- (1) Durante el 2020, la generación de caja neta correspondiente deuda con entidades de crédito asciende a 68.521.211 euros corresponde a disposiciones de préstamo promotor por importe de 85.351.262 euros y amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 16.830.051 euros.
- (2) Durante el 2019, la generación de caja neta correspondiente a deuda con entidades de crédito asciende a 160.307.206 millones de euros, de los que 71.018.456 euros corresponden a préstamos promotores (disposiciones por importe de 132.090.564 euros y amortizaciones por importe de 61.072.108 euros) y 89.288.750 euros al préstamo sindicado principalmente.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Proveedores y otras cuentas a pagar	103.772.527	82.738.943
Acreedores por prestación de servicios	9.899.528	8.760.829
Remuneraciones pendiente de pago	1.045.182	2.222.749
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	6.552.255	5.635.915
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	6.716.386	13.586.969
Anticipos de clientes (Nota 10)	161.685.902	155.214.690
Total	289.671.780	268.160.095

La variación de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar durante el ejercicio de tres meses del ejercicio 2020 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue:

	Euros				
	31.03.2020	31.12.2019	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Otros
Proveedores y otras cuentas a pagar	103.772.527	82.738.943	21.033.584	18.778.386	2.255.198
Acreedores por prestación de servicios	9.899.528	8.760.829	1.138.699	1.138.699	-
Remuneraciones pendiente de pago	1.045.182	2.222.749	(1.177.567)	(1.177.567)	-
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	6.552.255	5.635.915	916.340	916.340	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	6.716.386	13.586.969	(6.870.583)	(6.870.583)	-
Anticipos de clientes (Nota 10)	161.685.902	155.214.690	6.471.212	6.471.212	-
Total	289.671.780	268.160.095	21.511.685	19.256.487	2.255.198

El importe dentro del epígrafe de proveedores y otras cuentas a pagar al 31 de marzo de 2020 incluye pagos pendientes de los terrenos aportados y/o adquiridos durante el ejercicio que ascienden a 3.531.601 euros (3.904.736 euros a cierre del ejercicio anterior). Dicha variación ha supuesto un consumo de caja neta de 373.135 euros por pago aplazado de suelo durante el ejercicio de tres meses del 2020 (Véase Nota 10).

La cuenta de anticipos de clientes recoge el importe de las cantidades cobradas de los clientes antes de la formalización de la escritura pública, que representa en torno a un 20%-30% del precio de venta de las viviendas (ver nota 11).

La variación de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar durante el ejercicio 2019 se desglosa entre el importe recogido en el estado de flujos de efectivo y otros conceptos, como sigue:

	Euros				
	31.03.2019	31.12.2018	Variación	Traslado a Flujos de Efectivo	Otros
Proveedores y otras cuentas a pagar	82.738.943	45.070.109	37.668.834	30.034.299	7.634.535
Acreedores por prestación de servicios	8.760.829	2.935.546	5.825.283	5.825.283	-
Remuneraciones pendiente de pago	2.222.749	2.436.994	(214.245)	(214.245)	-
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	5.635.915	-	5.635.915	-	5.635.915
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	13.586.969	1.540.222	12.046.747	12.046.747	-
Anticipos de clientes (Nota 10)	155.214.690	120.373.364	34.841.326	34.841.326	-
Total	268.160.095	172.356.235	95.803.860	82.533.410	13.270.450

El importe dentro del epígrafe de proveedores y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2019 incluía 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). Dicha variación supuso un consumo de caja neta de 5.433.556 euros por pago aplazado de suelo durante el ejercicio 2019 (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.

	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	46,39	56,01
Ratio de operaciones pagadas	57,46	58,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,18	39,06
	Euros	Euros
Total pagos realizados	95.100.077	285.351.041
Total pagos pendientes	74.053.411	44.249.412

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores” del pasivo corriente del balance.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, y según el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no puede ser en ningún caso superior a 60 días naturales después de la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación con relación a ejercicios no prescritos.

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			
	31.03.2020		31.12.2019	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública acreedora por IVA	(3.826.038)	-	(11.390.379)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(988.965)	-	(490.397)	-
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	(1.571.598)	-	(1.436.084)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(329.785)	-	(270.109)	-
Administraciones Públicas acreedoras (véase Nota 15)	(6.716.386)	-	(13.586.969)	-
Pasivos por impuesto corriente	(6.552.255)	-	(5.635.915)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos – IVA	3.036.791	-	2.359.650	-
Organismos de la Seguridad Social deudores	800.000	-	800.000	-
Administraciones Públicas deudoras (véase Nota 11)	3.836.791	-	3.159.650	-
Activos por impuesto corriente (1)	1.802	-	1.418.455	-
Activos por impuestos diferidos	-	23.021.317	-	21.820.439
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-
Total neto	(9.430.048)	23.021.317	(14.644.779)	21.820.439

(1) Al 31 de diciembre de 2019, el importe de Activo por impuesto corriente correspondía principalmente al saldo del impuesto sobre sociedades generado por las sociedades en régimen de consolidación fiscal en el 2018. Dicho importe se recibió 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	
	31.03.2020	31.12.2019
Resultado antes de impuestos	3.027.576	44.511.852
Diferencias permanentes	116.247	(46.855)
Diferencias temporarias	1.698.103	(3.847.177)
Base imponible fiscal previa	4.841.926	40.617.820
Reserva de capitalización	484.193	-
Compensación de bases imponibles negativas no activadas	-	425.802
Compensación de bases imponibles negativas activadas	692.350	9.728.653
Base imponible fiscal	3.665.383	30.463.365
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto corriente)	(916.346)	(7.615.841)
Aplicación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas	(173.087)	(2.432.164)
Activación (disminución) de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(3.805.609)
Activación diferencias temporarias deducibles ejercicios anteriores	-	3.485.703
Activación/(Aplicación) diferencias temporarias deducibles del ejercicio	424.525	(961.794)
Activación de gastos financieros pendientes anteriores al ejercicio 2018	-	912.778
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	-	(13.172)
Activación de reserva de capitalización pendiente de aplicación	949.440	-
Otros ajustes	-	6.484
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	(916.346)	(7.615.841)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	1.200.878	(2.807.774)

La liquidación del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Resultado antes de impuestos	3.027.576	44.511.852
Diferencias permanentes	116.247	(46.855)
Diferencias temporarias	1.698.103	(3.847.177)
Base imponible fiscal previa	4.841.926	40.617.820
Reserva de capitalización	(484.193)	-
Compensación de bases imponibles negativas previas a la incorporación al grupo fiscal	-	(5.632.091)
Compensación de bases imponibles negativas del grupo fiscal	(692.350)	(4.522.364)
Base imponible fiscal	3.665.383	30.463.365
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota Íntegra	916.346	7.615.841
Deducciones	-	-
Bonificaciones	-	-
Cuota Líquida	916.346	7.615.841
Retenciones	(6)	(768)
Pagos a cuenta	-	(1.979.158)
Líquido a ingresar (+) o devolver (-)	916.340	5.635.915

d) Impuestos diferidos no registrados

El importe de las bases imponibles no activadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
AEDAS HOMES S.A.	-	-
Resto de entidades del grupo	3.966.071	3.966.071
TOTAL	3.966.071	3.966.071

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
AEDAS HOMES S.A.	2.254.531	859.514
Resto de entidades del grupo	20.766.786	20.960.925
TOTAL	23.021.317	21.820.439

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020 es la siguiente:

	Euros			
	31.12.2019	Variaciones reflejadas en		31.03.2020
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	12.281.605	(173.087)	-	12.108.518
Diferencias temporarias deducibles	9.538.834	1.373.965	-	10.912.799
Total	21.820.439	1.200.878	-	23.021.317

Durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, la variación de los activos por impuesto diferido se corresponde principalmente con la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 173.087 euros, incremento por aplicación y reversión de diferencias temporarias deducibles por importe de 424.525 euros y a la activación del crédito fiscal correspondiente a reserva de capitalización pendiente de aplicar por importe de 949.440 euros.

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

	Euros			
	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 correspondió 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.

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. que refleja un Gross Asset Value por importe de 2.009 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. Avales, Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de marzo de 2020, el importe de los avales entregados a clientes en garantía de las cantidades recibidas por los mismos asciende a 157.574.444 euros (161.341.937 euros a 31 de diciembre de 2019). El límite total de líneas de avales asciende a 398.383.095 euros al 31 de marzo de 2020 (392.788.940 euros a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, se han constituido seguros de caución con el mismo motivo, cuyo importe dispuesto a 31 de marzo de 2020 ascendía a 22.360.610 euros (27.574.044 euros a 31 de diciembre de 2019). El límite total de la línea de seguros formalizados es de 55.796.000 euros a 31 de marzo de 2020 (igual importe a 31 de diciembre de 2019).

El importe de los avales técnicos al 31 de marzo de 2020 asciende a 14.831.525 euros (12.311.494 euros a cierre del ejercicio anterior).

No existen garantías ni pasivos contingentes a 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de suelos	-	15.940.000
Venta de promociones	70.040.084	295.543.243
Prestación de servicios	106.631	170.378
Total	70.146.715	311.653.621

Las ventas de promociones en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 por importe de 70.040.084 euros corresponden a la entrega de viviendas de 21 promociones (en el ejercicio 2019, por importe de 295.543.243 euros, correspondieron a la entrega de viviendas de 22 promociones).

Las sociedades dependientes del Grupo vendieron suelos en el ejercicio 2019 por un total de 15.940.000 euros (no se han efectuado ventas de suelo en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020) (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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros	
	Total Grupo	
	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	67.947.574	212.532.018
Consumo de existencias	(115.987.485)	(391.771.585)
Variación de existencias de terrenos	(2.098.809)	(30.502.609)
Pérdidas/reversiones por deterioro de existencias (Nota 10)	-	(57.967)
Total	(50.138.720)	(209.800.143)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(3.668.388)	(12.724.658)
Transacciones con pagos basados en acciones	(355.590)	(1.055.881)
Indemnizaciones	(9.151)	(96.777)
	(4.033.129)	(13.877.316)
Cargas sociales		
Seguridad social	(723.414)	(2.530.721)
Otros gastos sociales	(122.711)	(602.039)
	(846.125)	(3.132.760)
Total	(4.879.254)	(17.010.076)

En el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 226 personas (número medio de 204 personas en el ejercicio 2019).

La distribución por categorías del número de personas empleadas a 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.03.2020			31.12.2019		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	76	78	154	70	73	143
Titulados medios	18	26	44	16	25	41
Resto	21	15	36	18	15	33
Total	115	119	234	104	113	217

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Servicios de profesionales independientes	(941.125)	(3.725.996)
Primas de seguros	(28.803)	(93.780)
Servicios bancarios y similares	(49.050)	(123.430)
Arrendamientos y cánones	(44.105)	(129.813)
Reparaciones y conservación	(799.656)	(2.044.018)
Publicidad, propaganda, comercialización y relaciones públicas	(4.746.572)	(20.150.693)
Suministros	(5.391)	(17.869)
Otros servicios	(383.417)	(1.346.589)
Otros tributos	(417.263)	(2.096.456)
Total	(7.415.382)	(29.728.644)

Los gastos comerciales y de marketing de proyectos al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 marzo de 2020 han ascendido a 4.372.758 euros (18.185.214 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Gastos financieros por deudas con socio minoritario	(12.738)	(101.613)
Gastos financieros por otras deudas	(4.616.731)	(20.362.292)
Total	(4.629.469)	(20.463.905)

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 son las siguientes:

- Contratos formalizados con socios minoritarios: préstamos, gestión y comercialización.
- 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 suscrito por SPV Reoco 1, S.L. con Urbania Lamatra I, S.L.
- Contrato de prestación de servicios suscrito por SPV Reoco 1, S.L. con Winslaro ITG, S.L. y Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.

Las principales transacciones que existieron con partes vinculadas efectuadas en el ejercicio 2019 fueron 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 suscrito por SPV Reoco 1, S.L. con Urbania Lamatra I, S.L.

A continuación, se muestran las transacciones del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2020:

Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios			Coste de ventas – Aprovevisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
Socios minoritarios	-	-	-	-	(85.556)	(12.738)
Winslaro ITG, S.L.	-	24.932	16.439	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	-	24.932	37.871	-	-	-
Urbania Lamatra I, S.L.	-	21.000	7.186	-	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	-	35.767	28.156	-	-	-
	-	106.631	89.652	-	(85.556)	(12.738)

31 de marzo de 2020	Euros					
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Gastos anticipados	Deudas con Socios (Nota 14)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Socios minoritarios	-	-	-	(1.680.843)	(564.195)	-
Winslaro ITG, S.L.	93.162	1.299.529	-	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	67.987	2.962.134	-	-	-	-
Urbania Lamatra I, S.L.	16.940	593.867	-	-	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	56.467	1.359.071	-	-	-	-
	234.556	6.214.601	-	(1.680.843)	(564.195)	-

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 terminado el 31 de diciembre de 2019	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios			Coste de ventas – Aprovevisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
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	-	-	-	-
Urbanía Lamatra I, S.L.	25.410	561.526	-	-	-	-
Urbanía Lamatra II, S.L.	35.467	1.330.915	-	-	-	-
	160.321	6.099.794	158.828	(1.677.817)	-	-

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 marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, han ascendido a 372.616 y 1.454.325 euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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	
	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020				
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total	Número	Importe
31.03.2020					
7	327.617	118.905	446.522	-	-

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Ejercicio 2019				
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total	Número	Importe
31.12.2019					
8	1.279.179	519.089	1.798.268	-	-

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, adicionales a lo 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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 relativos a los servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Euros	
	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría y revisión limitada	103.500	179.069
Otros servicios de verificación	21.700	19.003
Total	125.200	198.072

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.

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.

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de marzo de 2020.

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería que cubre los próximos veinticuatro meses. 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.

Aparte del acceso a los mercados crediticios generales, el Grupo cuenta con dos mecanismos específicos para la financiación de las construcciones, los préstamos promotor y los anticipos de clientes. Una vez comprado el suelo, estos mecanismos cubren la totalidad de las necesidades de financiación en este periodo.

Préstamos Promotor

Según se muestra en la Nota 14, el Grupo ha firmado contratos de préstamos promotor por un monto de 676,8 millones de euros, habiendo dispuesto de 129,6 millones de euros nominales, por lo que el remanente hasta el límite máximo disponible es de 547,2 millones de euros.

Esta cantidad puede ser dispuesta a medida en que se vayan cumpliendo dos tipos de condiciones: (i) Alcanzar un volumen de contratos de venta determinado en cada promoción (porcentaje que varía según el caso, pero requiriendo al menos el 30%), (ii) Ejecución y facturación de cada hito del proyecto. A fecha de 31 de marzo se daban las condiciones para disponer de 35,3 millones de euros adicionales, y de cumplirse los planes de ejecución para el nuevo ejercicio podrían disponerse de hasta 396 millones de euros, cubriendo un 88% de las necesidades de fondos para la misma.

Anticipos de clientes

Según se indica en la Nota 15 del balance, se han recibido 161,6 millones de euros en concepto de anticipos de clientes de reservas y contratos privados de venta de viviendas. Estos anticipos se aproximan al 20% del precio de venta de las viviendas asociadas. En caso de resolución unilateral por parte del cliente, esta conllevaría una penalización del 50% del importe anticipado.

Habiendo utilizado una parte significativa de ellos para financiar la construcción de las viviendas, queda un remanente de 43,4 millones de euros en cuentas especiales para uso exclusivo en la ejecución de las promociones correspondientes, según se recoge en la Nota 12.

Existe un cierto riesgo de liquidez por la eventual cancelación de los contratos de compra, con la consiguiente devolución del 50% de las aportaciones realizadas. En los últimos 12 meses las resoluciones han supuesto la obligación de devolver 237.278 euros, de las que 79.479 euros corresponden al primer trimestre de 2020.

El Grupo tiene registrado en el MARF un programa de pagarés por importe de 150 millones €, con un saldo vivo de emisiones a 31 de marzo de 2020 de 62,3 millones de euros. La finalidad de este programa es principalmente la diversificación de las fuentes de financiación, de forma que se tenga alternativas a la financiación bancaria a plazos de hasta 24 meses, así como fomentar el conocimiento de la compañía por parte de inversores crediticios, como preparación de un eventual acceso a los mercados de capitales a mayor plazo. En la medida en que esta actividad introduce vencimientos de deuda a menos de 12 meses, el Grupo compara los mismos con la suma de la disponibilidad inmediata en préstamos promotor por facturas ya pagadas y la caja de uso libre. A 31 de marzo de 2020, los vencimientos de pagarés a menos de 12 meses ascendían a 59,7 millones de euros. En comparación, a 31 de marzo de 2020 la caja de uso libre ascendía a 86 millones de euros, y la disponibilidad inmediata de préstamos promotor por facturas ya pagadas ascendía a 35,3 millones de euros, por lo que se la suma (121,3 millones de euros) supera en 61,6 millones de euros el monto de vencimientos de pagarés a corto plazo.

El Grupo tiene dispuestos 150 millones de euros nominales de un préstamo sindicado con vencimiento a corto plazo, según se recoge en la Nota 14. En la actualidad se está negociando su extensión, por un plazo máximo similar al original, esto es, 2 años. Adicionalmente, como se recoge en el apartado de Hechos Posteriores, el grupo ha gestionado la obtención de financiación a largo plazo con garantías ICO, habiendo obtenido 28 millones de euros con vencimiento superior a 12 meses en el momento de su firma y una línea adicional sin garantías por 10 millones de euros con vencimiento superior a 12 meses.

Por último, cabe mencionar que el Grupo prevé la generación de un excedente de caja como consecuencia de sus operaciones de desarrollo y venta de viviendas (teniendo en cuenta el uso de los mecanismos específicos de financiación), lo cual ha de contribuir a que pueda atender sus compromisos con entidades financieras, proveedores y accionistas.

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 tal y como se ha detallado.

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.

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 635.539 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 (1.490.584 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019).

23. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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:

- El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, AEDAS Homes cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales online destacando la plataforma LIVE. Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, sin perjuicio de que las mismas deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y 31 de marzo de 2021.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa, ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. En todo caso, los Administradores consideran que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para la Sociedad podría mitigarse, con los diferentes mecanismos contractuales disponibles en cada caso.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

El Grupo evaluará durante el ejercicio 2021, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera durante el ejercicio 2021, finalizado el 31 de marzo de 2021, y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

- Aedas Homes, S.A. ha formalizado cuatro líneas de crédito complementarias a la financiación promotora, de las que tres cuentan con garantía ICO, con diferentes entidades financieras con las que ya tiene suscritos préstamos promotor por un importe total de 38 millones de euros. Los tipos de interés establecidos son fijos (2% - 2,5% - 3,5%) y variables (EURIBOR más un diferencial de 250 puntos básicos), y todas cuentan con un periodo de carencia mínimo de 10 meses y un plazo de vencimiento que oscila entre los 12 y 24 meses.
- Durante el mes de abril de 2020, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 23.500.000 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 el 250 y 275 puntos básicos.

- Con fecha 11 de mayo de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.101.137 títulos representativos del 4,3804% del capital adquiridos a un precio medio de 20,2692 €/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 822.125 representativos de un 1,7140% del capital a un precio medio de 20,2409 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 1.130.288 representativos de un 2,3564% del capital a un precio medio de 20,2812 €/acción.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de marzo de 2020

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/03/2020				
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
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U. (ANTERIORMENTE DENOMINADA IPALA ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.)	Madrid	Distribución audiovisual	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
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global

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. (ACTUALMENTE DENOMINADA LIVE VIRTUAL TOURS, 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

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades participadas directa e indirectamente se ofrecen a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2020 (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	(321.618.002)	(4.738.831)	(62.857)	61.533.015	-	183.156.654
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(4.418.627)	(344.972)	8.000.000	-	3.239.058
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	142	(1.429.894)	(1.119)	1.540.000	-	112.129
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(344)	(840.745,66)	(48.421)	2.555.125	-	1.668.614
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	6.885.817	-	1.318.803	4.124.175	-	13.407.643
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	1.126.446	-	(3.271)	-	-	1.126.175
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	470.079	-	(5.242)	-	-	467.847
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L	3.000	-	(215)	(282.206)	(118.926)	6.215.750	-	5.817.403
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.255.768	1.443.152	(235)	(137.774)	(219.311)	1.500	-	4.343.100
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.264)	(725)	(2.971)	264.600	-	262.640
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(218.076)	(68.916)	3.303.500	-	3.019.137
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.405)	-	(2.037)	162.400	-	161.958
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U. (ANTERIORMENTE DENOMINADA IPALA ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.)	3.000	-	(1.082)	-	1.341	56.000	-	59.259
URBANIA LAMATRA I, S.L.	3.000	-	(292)	(433.564)	(79.021)	2.969.050	-	2.459.173
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(563.637)	(327.130)	6.930.750	-	6.042.650
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000

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. (ACTUALMENTE DENOMINADA LIVE VIRTUAL TOURS, 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

(*) Cifras no auditadas, con excepción de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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 marzo de 2020 y 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%

Torre Estronci 99
L'Hospitalet de Llobregat

Informe de Gestión Consolidado Anual 2020

1 de enero — 31 de marzo

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. ESG

6.1 Riesgos e incertidumbres

6.2 Estructura Organizativa

6.3 Gobierno Corporativo

6.3.a Consejo de Administración

6.3.b Junta General Ordinaria de Accionistas 2020

6.3.c Políticas Corporativas y Reglamentos

6.4 Acciones e indicadores ESG

6.4.a Cuestiones ambientales y sociales

6.4.b Derechos humanos

6.4.c Personal y cuestiones sociales relativas al mismo

6.4.d Gobierno Corporativo

6.4.e Prevención blanqueo de capitales y lucha contra la corrupción y el soborno

7. Evolución de la cotización y publicaciones en CNMV

7.1 Evolución de la cotización

7.1 Publicaciones en CNMV

8. Hechos posteriores al cierre

9. Informe Anual de Gobierno Corporativo

1. Resumen ejecutivo

El 30 de marzo de 2020, la compañía celebró su **Junta General Ordinaria** en la que se aprobaron todas las propuestas de acuerdos que le habían sido sometidas. Entre otros, acordó el **cambio del ejercicio económico** de AEDAS Homes al período de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente. Como consecuencia de este cambio, este informe de gestión consolidado, como parte de las cuentas anuales, se refiere al período comprendido **desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 2020** y nos referiremos a él como **ejercicio 2020**.

Este ejercicio, **se ha visto marcado por la propagación mundial del virus Covid-19**. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las medidas adoptadas por el Gobierno, en especial a partir de la declaración del **estado de alarma** que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

Teniendo en cuenta esta situación, AEDAS Homes finaliza este período **demonstrando robustez en su balance (con un ratio de endeudamiento LTV del 13,3% y una caja disponible de € 86,1 m), una sólida cartera de ventas que otorga una gran visibilidad de ingresos (€964 m) y un alto grado de conversión de reservas de vivienda en contratos privados de compraventa (el 79% de la cartera de ventas son contratos privados)**.

En el ejercicio 2020, la Compañía ha obtenido unos ingresos relevantes por entrega de viviendas, habiendo **entregado un total de 167 viviendas** sin que se haya vendido ningún suelo en este período.

De la misma manera, a 31 de marzo de 2020, AEDAS Homes ofrece un **alto grado de visibilidad sobre el cumplimiento de las entregas pre-**

vistas para los ejercicios económicos 2020-21, 2021-22 y 2022-23. En cuanto al ejercicio 2020-21, cuenta en esta fecha con el 92% de las viviendas cuya entrega está prevista en este ejercicio en obras (de todas las viviendas en obras el 97% de las mismas cuentan con un grado de avance de obra superior al 60%) y un 8% completadas. Asimismo, el 81,4% de este objetivo de entregas está ya vendido, correspondiendo un 76,7% a contratos privados de compraventa por importe de €549 m y un 4,7% a reservas por importe de €32 m. Con respecto a las entregas previstas para el ejercicio 2021-22, la Compañía cuenta con un 90% del objetivo de entregas en obras y un 1% completadas. El 42,1% del objetivo de entregas para este ejercicio ya está vendido correspondiendo un 30,8% a contratos privados de compraventa por importe de €192 m y un 11,2% a reservas por importe de €77 m. En referencia a las entregas previstas para el ejercicio 2022-23, cuenta con un con 16% del objetivo de entregas en obras y un 7,8 % del objetivo de entregas ya vendido, correspondiendo un 0,7% a contratos privados de compraventa por importe de € 13 m y un 7,2% a reservas por importe de €101 m.

Con respecto a lanzamientos comerciales, en el transcurso del ejercicio 2020 la compañía lanzó al mercado 200 viviendas alcanzando un total acumulado desde el inicio de sus operaciones de 6.872 viviendas puestas a la venta.

Con respecto al **número de preventas** realizado en el período, este ha ascendido a **340 unidades representando un incremento del 13% con respecto al mismo período del año anterior y alcanzando la cifra de 4.158 viviendas vendidas (60% del total de unidades puestas en el mercado) desde el comienzo de sus operaciones**. En concreto, en el mes de enero la compañía incrementó sus ventas un 86% y en el mes de febrero un 33% con respecto a los mismos me-

ses del año 2019. Por el contrario, a pesar de esta relevante evolución en los dos primeros meses del año, en el mes de marzo, la compañía, en cumplimiento de las medidas adoptadas como consecuencia de la declaración del estado de alarma, cerró sus oficinas de venta con el impacto asociado a la generación de nuevas reservas a lo largo de este mes,

Con este volumen de ventas, deduciendo las unidades entregadas hasta el 31 de marzo de 2020, **la cartera de ventas se sitúa en esta fecha en 2.911 viviendas (79% contratos privados de compraventa y 21% reservas) representando un importe de € 964 m y otorgando una alta visibilidad de ingresos en los próximos ejercicios**

De la misma manera, la compañía **inició las obras de 453 viviendas** en este ejercicio, finalizando el período con un total de 4.627 viviendas en obras.

En el ejercicio 2020, AEDAS Homes ha continuado activo en cuanto a **compras de suelo**. La inversión realizada a lo largo del ejercicio se ha centrado en un total de 3 nuevos proyectos con un potencial para el desarrollo de **283 viviendas** por importe de €15,2 m (incluyendo gastos de compra) que requerirán una inversión adicional prevista de €2 m. Las inversiones realizadas a lo largo de este período están encaminadas al cumplimiento del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período.

Tras las inversiones realizadas y las entregas materializadas, a 31 de marzo de 2020, el tamaño del **banco de suelo de la compañía asciende a c. 15.542 viviendas** habiéndose incrementado en un 0,75% desde finales de 2019.

Con respecto a la **cuenta de pérdidas y ganancias**, refleja un incremento de ingresos de un

399% con respecto al mismo período de 2019, elevando sus ingresos hasta los €70,1 m (€70 m provenientes de la venta de viviendas) con un **margen bruto del 28,4% reflejando un incremento del 2,5% con respecto al mismo período de 2019**. Con esto, el **resultado neto** de la compañía a cierre del período 2020 **es de €3,2 m** entrando en ganancias por tercer ejercicio consecutivo.

De esta manera, el **balance** a cierre del período 2020 refleja un **incremento de existencias de €68,5 m (+5,4%) desde el cierre del ejercicio 2019 hasta los €1.344 m**. Este incremento refleja una disminución en la partida de **suelo** del 0,34% hasta los € 617 m debida al traspaso de parcelas a producto en curso reflejando el nuevo comienzo de obras neta de nuevas adquisiciones, un incremento de la partida de **promoción en curso** del 15,6% hasta los € 627 m debida al inicio de nuevas obras neta de finalización de otras, una disminución de **producto terminado** de un 15,7% hasta los € 80 m debida a las entregas del periodo netas de la incorporación de nuevo producto terminado y al incremento de un 6% en la partida de **anticipo a proveedores** hasta los € 19,4 m que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo así como anticipos en la ejecución de algunos proyectos.

Reflejando su fase de despegue, cabe resaltar la **posición de tesorería** que, a cierre del ejercicio 2020 se sitúa en € 136,1 m, correspondiendo **€ 86,1 m a caja disponible**. Asimismo, se produce un ligero incremento de la **deuda financiera neta hasta los € 267,4 m** motivado principalmente por la disposición de préstamos promotor destinados a la ejecución de nuevas obras por importe de € 56 m. De esta manera, el **LTV de la compañía se sitúa en un 13,3% y el LTC en un 19,9%**. Cabe destacar que € 24,5 m de la deuda financiera de la compañía corresponden

a producto completado pendiente de entrega. Adicionalmente, a lo largo del mes de abril 2020, se han obtenido cuatro líneas de financiación por importe de € 48 m con las entidades Sabadell, BBVA, Bankinter y Santander, lo que contribuye a aumentar la buena posición de liquidez de la compañía.

Con respecto a las operaciones de **autocartera** de la compañía, es reseñable, que el número total de **títulos adquiridos desde el inicio de las operaciones de autocartera hasta el 31 de marzo de 2020 es de 2.057.077 representativos del 4,3% del capital.**

2. Entorno económico

La evolución económica a lo largo de los primeros tres meses de 2020 se ha visto condicionada por la propagación mundial del virus Covid-19. A principios de año, los principales indicadores referidos a la actividad productiva global ofrecían visibilidad sobre una eventual estabilización del crecimiento económico debida a una cierta disminución de las incertidumbres que habían condicionado las perspectivas globales a lo largo de 2019. Principalmente, la firma de la primera fase del acuerdo comercial entre Estados Unidos y China, a mediados de enero, y la ratificación por el Parlamento británico del acuerdo de salida de ese país de la UE, a finales de ese mismo mes, habían contribuido de forma significativa a una perspectiva de estabilización.

A pesar de ello, la propagación de forma global, desde finales de febrero, de la epidemia surgida inicialmente en China, ha repercutido en la evolución de la economía mundial.

Ante esta situación, los gobiernos de los países afectados se han visto abocados a adoptar medidas extraordinarias de confinamiento de la población teniendo como consecuencia el cese de una parte importante de la actividad productiva, con el consecuente impacto en la evolución de la economía.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, AEDAS Homes cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales online destacando la plataforma LIVE. Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

La incidencia causada en la economía global por estas medidas, necesarias para la contención de la pandemia, debiera tratarse como excepcional y transitoria.

Como consecuencia de la crisis sanitaria el FMI prevé que en 2020 la economía mundial se contraerá. No obstante, en un escenario en el que la pandemia se desvanezca en la segunda mitad de 2020, también prevé que la economía mundial crezca de forma significativa en 2021 a medida que se normalice la actividad económica, con la ayuda de políticas monetarias y fiscales.

AEDAS Homes afronta esta situación con una sólida posición financiera y gran visibilidad de generación de caja, lo que ha permitido a la compañía asegurar líneas adicionales de financiación a coste muy competitivo. Una vez recuperada la normalidad, será posible analizar el impacto de la crisis sanitaria en el sector pro-

motor, cuya demanda hasta finales del mes de febrero permanecía estable soportada por una financiación hipotecaria saludable con bajos tipos de interés, un bajo nivel de endeudamiento de las familias y una banca saneada. Esta crisis, de naturaleza exógena al sector, hace que se aborde de forma distinta a la crisis financiera anterior, en la que determinados indicadores alertaban de un sobrecalentamiento de este, que hoy, permanecen alejados de aquellos niveles estando situados en cotas saludables. En cuanto a precio medio de venta, conforme al último informe IMIE TINSA, este ofrece un descuento del 30% sobre el precio medio de venta en el año 2008.

En los mercados financieros, la propagación de la pandemia ha dado lugar a fuertes variaciones de los precios de los activos, acompañadas de un incremento muy pronunciado de la volatilidad. Las bolsas de los países desarrollados han experimentado retrocesos del orden del 30 %, como reflejo del impacto de la crisis sobre los beneficios empresariales y del aumento de la aversión al riesgo, en un contexto de volatilidad muy acusada, que también se ha extendido a los mercados de deuda. En este último ámbito se han observado una ampliación de las primas de riesgo de los países de la periferia del área del euro —que, no obstante, ha revertido parcialmente a raíz de las medidas más recientes de política monetaria del BCE— y un aumento muy marcado de los diferenciales de la deuda corporativa.

En este contexto, **AEDAS Homes sigue siendo la promotora inmobiliaria cotizada en el mercado continuo español que mejor ha resistido el impacto que la crisis sanitaria ha causado en los mercados bursátiles en este período. A pesar de ello, su posición de solidez financiera y el buen desempeño operativo de la compañía no se han visto reflejados en la evolución de su**

cotización, que se ha visto afectada por la alta volatilidad incurrida habiendo cerrado su precio por acción a 17,50 € reflejando una caída acumulada en el ejercicio 2020 de un 18%.

3. Evolución operativa del negocio

3.1 Viviendas activas

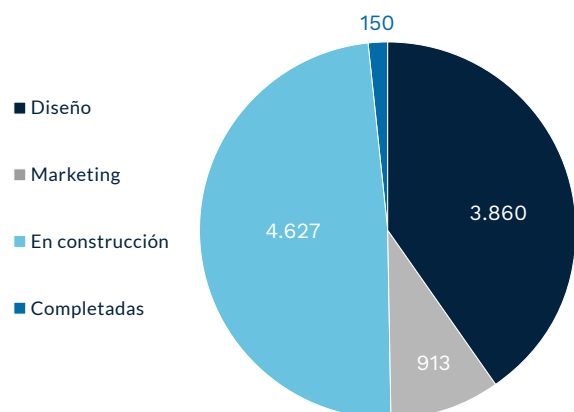
Las viviendas son consideradas activas desde el momento en que entran en fase de diseño hasta el momento de su entrega.

A 31 de marzo de 2020 la compañía contaba con un total de **9.550 viviendas activas**. De estas, **785 unidades se activaron en los primeros tres meses de 2020**.

El desglose de estas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente:

3.860 viviendas en fase de diseño, 913 en fase de marketing, 4.627 en fase construcción y 150 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.

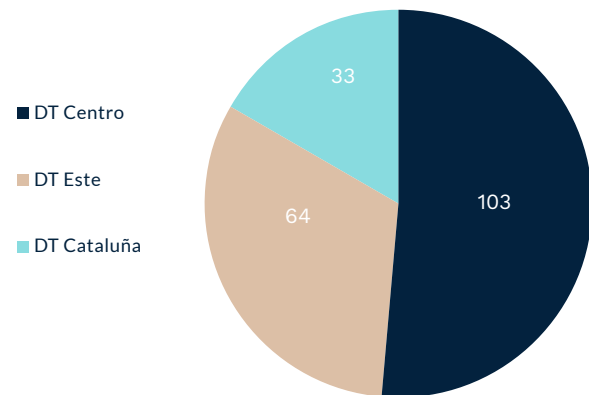
A lo largo del ejercicio 2020, se han lanzado 3 proyectos y una nueva fase de un proyecto anteriormente lanzado, que comprenden 200 viviendas en total.

El objetivo de lanzamientos previsto para el ejercicio 2020 era de 719 viviendas, habiéndose alcanzado el 28% este objetivo. Esto es debido al **aplazamiento de lanzamientos comerciales causado por las medidas de confinamiento adoptadas contra la propagación del COVID-19, que motivaron el cierre temporal de las oficinas de venta de la compañía a mediados del mes de marzo, careciendo de sentido la puesta a la venta de nuevos proyectos.**

El GDV correspondiente a las unidades lanzadas a lo largo del ejercicio 2020 es de € 80,1 m resultando un precio medio de venta por unidad de todo el producto lanzado de 400.000 €, susceptible de variar en el tiempo.

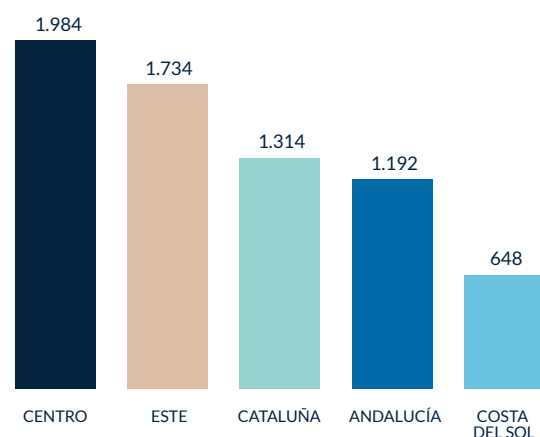
De las 200 unidades lanzadas en los primeros tres meses de 2020, el desglose por cada Dirección Territorial es el siguiente: en la Dirección Territorial Centro, un total de 103 unidades (1 proyecto y una nueva fase de un proyecto anteriormente lanzado) que representan el 51% del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, un total de 33 unidades (1 proyecto) que representan el 17% del total y en la Dirección Territorial Este, un total de 64 unidades (1 proyecto) que representan el 32% del total.

DESGLOSE GEOGRÁFICO DE LANZAMIENTOS
(n° viviendas)



El **total de lanzamientos acumulado** a fecha 31 de marzo de 2020 es de **109 proyectos que comprenden 6.872 viviendas**, que en total representan un **GDV de € 2.405 m**. 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 1.984 unidades que representan el 29% del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, un total de 1.314 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 9% del total y en la Dirección Territorial Este, un total de 1.734 unidades que representan el 25% del total.

DESGLOSE GEOGRÁFICO TOTAL LANZAMIENTOS
ACUMULADO (VIVIENDAS)



3.3 Ventas

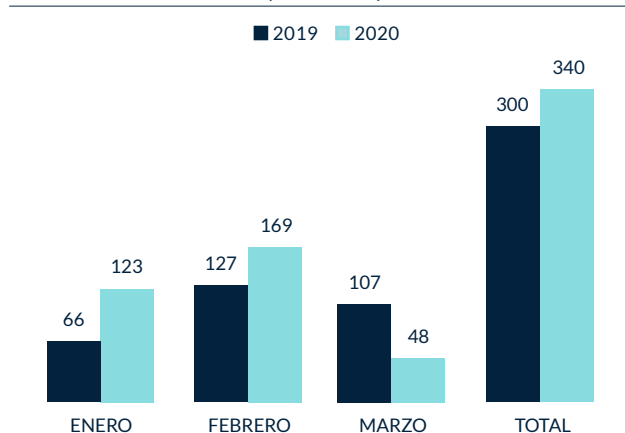
El proceso de venta de una unidad comienza con la firma del contrato de reserva. En el momento en el que una vivienda reservada obtiene la Licencia de Obra, se requiere al cliente la firma del contrato privado de compraventa. Una vez finalizada la obra y se obtenga la Licencia de Primera Ocupación, se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

A lo largo del ejercicio **2020 se han prevendido 340 viviendas** en total. Esto representa un **incremento anual de un 51% en el número reservas** efectuadas en los meses de enero y febrero en comparación con los mismos meses de 2019.

El importe correspondiente a las unidades prevendidas a lo largo de 2020 es de **€ 109 m** resultando un precio medio de venta de **320.470 € por unidad**. **El crecimiento del importe por reservas con respecto al mismo período de 2019 ha sido de un 9%.**

Realizando una comparación del desglose de ventas por mes con respecto al mismo período de 2019, en el mes de enero la compañía incrementó sus ventas un 86% y en el mes de febrero un 33% con respecto a los mismos meses del año anterior. Por el contrario, a pesar de esta relevante evolución en los dos primeros meses del año, a mediados del mes de marzo, la compañía, en cumplimiento de las medidas adoptadas como consecuencia de la declaración del estado de alarma, cerró sus oficinas de venta con un evidente impacto en la generación de nuevas reservas a lo largo de este mes.

RESERVAS DE VIVIENDA - EVOLUCIÓN INTERANUAL
(# unidades)



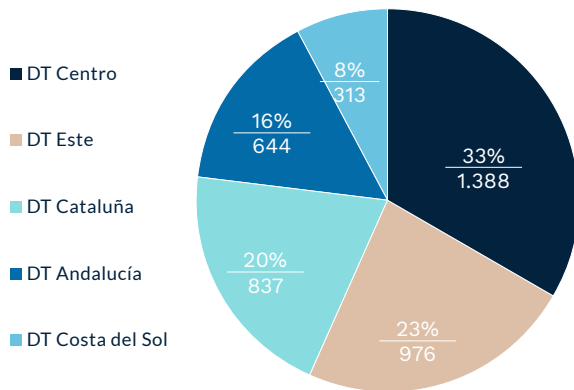
En concreto, el desglose de ventas por mes del ejercicio 2020 es el siguiente:

En enero de 2020 se han vendido **123 unidades** por un valor de adquisición de €40 m.

En febrero de 2020 se han vendido **169 unidades** por un valor de adquisición de €51 m.

En marzo de 2020 se han vendido **48 unidades** por un valor de adquisición de €18 m, reflejando el cierre temporal de las oficinas de venta motivado por las medidas de confinamiento adoptadas contra la propagación del COVID-19.

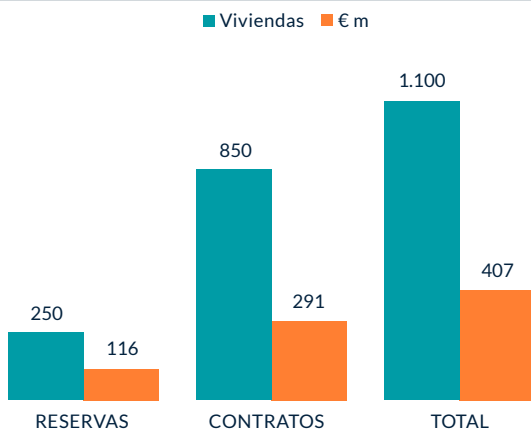
A 31 de marzo de 2020, el total de ventas acumulado (2017, 2018, 2019 y 2020) de la compañía era de 4.158 viviendas representando un importe de €1.397 m. De estas, 1.247 unidades han sido entregadas a la fecha por un importe de €433 m. Por tanto, **la cartera de ventas a cierre del ejercicio 2020 suma un total de 2.911 unidades por valor de €964 m**, correspondiéndose el **79% de esta con contratos privados de compraventa.**

DESGLOSE GEOGRÁFICO - VENTAS ACUMULADAS
 (% / nº viviendas)


La Dirección Territorial Centro contaba con un total de ventas acumulado de 1.388 viviendas (33% del total), de las cuales 250 unidades son reservas, 850 contratos privados de compraventa y 288 han sido entregadas. Las reservas representan un importe de €116 m, los contratos €291 m y las entregas de €111 m. El precio medio de venta de estas unidades es de 373.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, €518 m, suma un 37% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

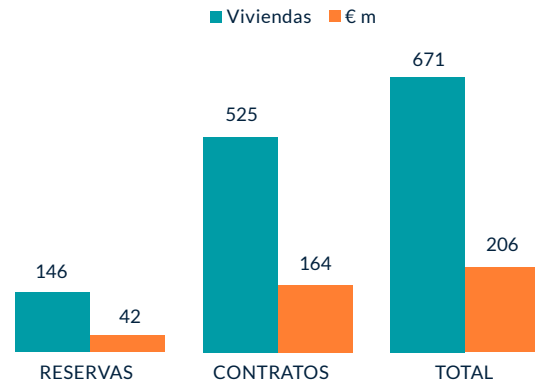
De esta manera, la cartera de ventas de la Dirección Territorial Centro a cierre del ejercicio 2020, representando un 42% de la misma, es la siguiente:

DT CENTRO - CARTERA DE VENTAS


La Dirección Territorial Este contaba con un total de ventas acumulado de 976 viviendas (23% del total), de las cuales 146 unidades son reservas, 525 contratos privados de compraventa y 305 entregadas. Las reservas representan un importe de €41,6 m, los contratos €164,4 m y las entregas €159,7 m. El precio medio de venta de estas unidades es de 375.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, €365,7 m, suma un 26 % del importe total acumulado en ventas de la compañía.

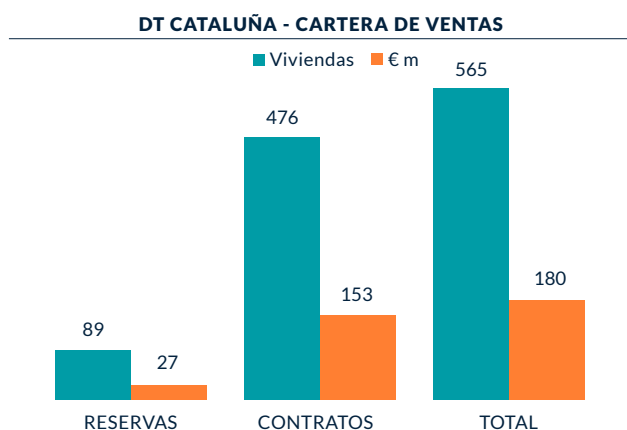
De esta manera, la cartera de ventas de la Dirección Territorial Este a cierre del ejercicio 2020, representando un 21% de la misma, es la siguiente:

DT ESTE - CARTERA DE VENTAS


La Dirección Territorial de Cataluña contaba con un total de ventas acumulado de 837 viviendas (20% del total), de las cuales 89 unidades son reservas, 476 contratos privados de compraventa y 272 entregadas. Las reservas representan un importe de € 26,9 m, los contratos €152,6 m y las entregas €80,2 m. El precio medio de venta de estas unidades es de 310.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, €259,7 m, suma un 19% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

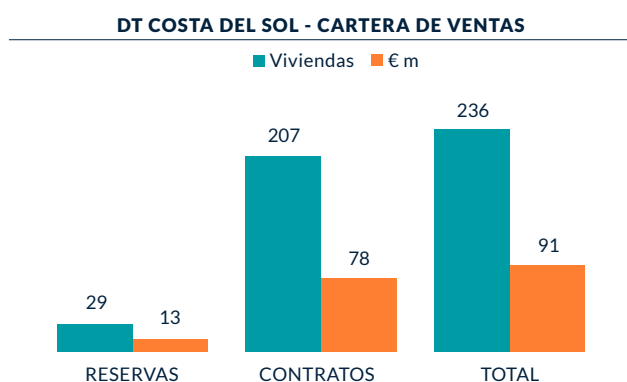
De esta manera, la cartera de ventas de la Dirección Territorial Cataluña a cierre del ejercicio 2020, representando un 19% de la misma, es la siguiente:



La Dirección Territorial Costa del Sol contaba con un total de ventas acumulado de 313 viviendas (8% del total), de las cuales 29 unidades son reservas, 207 contratos privados de compraventa y 77 entregadas. Las reservas representan un importe de €13,32 m, los contratos €78,19 m y las entregas €15,56. El precio medio de venta de estas unidades es de 342.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, €107,1 m, suma un 8% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

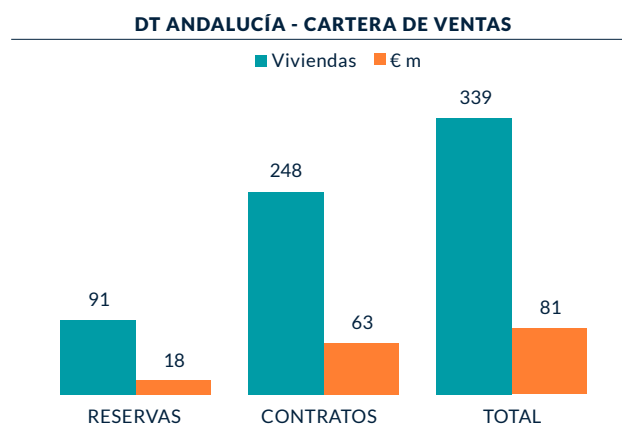
De esta manera, la cartera de ventas de la Dirección Territorial Costa del Sol a cierre del ejercicio 2020, representando un 10% de la misma, es la siguiente:



La Dirección Territorial de Andalucía contaba con un total de ventas acumulado de 644 viviendas (16% del total), de las cuales 91 unidades son reservas, 248 contratos privados de compraventa y 305 entregadas. Las reservas representan un importe de €17,61 m, los contratos €63,10 m y las entregas €66,45 m. El precio medio de venta de estas unidades es de 228.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, €147,2 m, suma un 10% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

De esta manera, la cartera de ventas de la Dirección Territorial Andalucía a cierre del ejercicio 2020, representando un 8% de la misma es la siguiente:



La compañía, en plena fase de despegue, **ha entregado un total de 167 viviendas** a lo largo del primer trimestre de 2020.

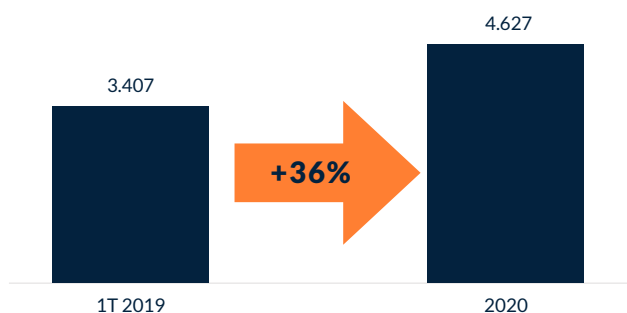
El **ingreso percibido por estas entregas es de €70 m**. Con estas entregas, el total acumulado es de 1.247 viviendas entregadas habiendo percibido ingresos por €433m.

3.4 Construcción

A lo largo del ejercicio 2020 se **comenzó la construcción de 453 viviendas** lo que supone un decremento del 13% sobre las 520 viviendas que iniciaron construcción a lo largo del mismo período de 2019. Esto es debido al aplazamiento de inicios de obra causado por el impacto de las medidas de confinamiento adoptadas contra la propagación del COVID-19.

A 31 de marzo de 2020, la compañía contaba con un total de 4.627 unidades en construcción, lo que supone un incremento del 36% con respecto a las unidades que la compañía contaba en construcción al finalizar el mismo período en 2019, 150 completadas y 1.247 entregadas, sumando un total de **6.024 unidades que han iniciado su construcción desde el comienzo de las operaciones de la compañía.**

VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN FIN DEL PERÍODO



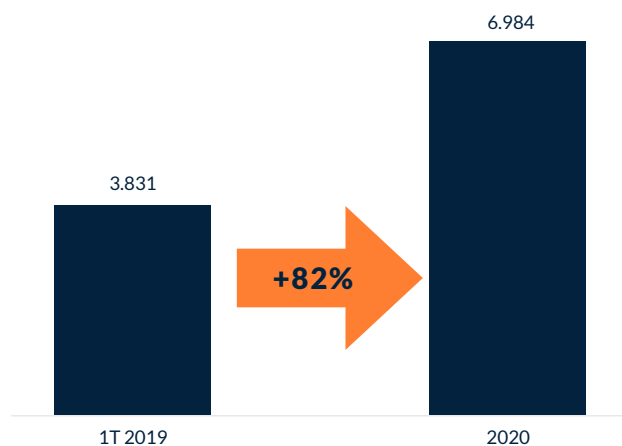
Con el objetivo de preservar la liquidez, la compañía revisó el avance de las obras y proyectos en los que aún no se había cumplido el condicionante de acceso a financiación promotora, ralentizando 7 de ellas. Con esto, a fecha 24 de abril de 2020, la compañía contaba con un total de 67 obras que representan 4.609 viviendas, de las cuales, 65 estaban operativas.

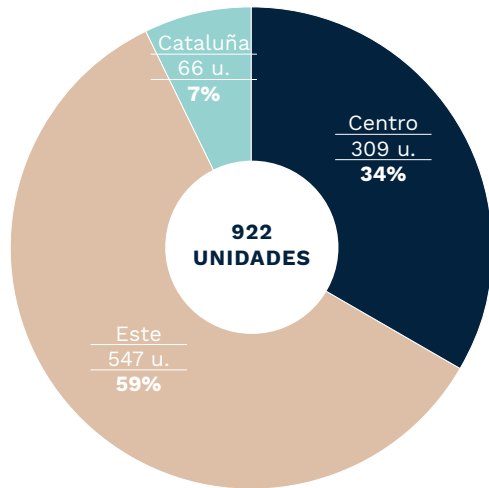
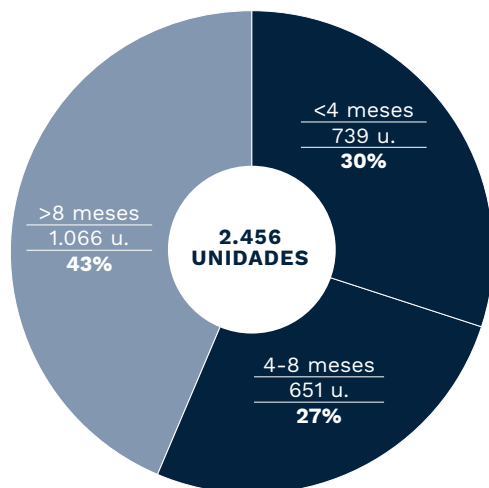
3.5 Licencias de obra

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.

A lo largo del ejercicio 2020 **se han obtenido un total de 922 licencias de obra** lo que supone un incremento del 2% sobre las 904 obtenidas a lo largo del mismo período en 2019. Con esto, la compañía ya ha obtenido la licencia de obra de un **total de 6.984 viviendas.**

EVOLUCIÓN DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN



DESGLOSE REGIONAL DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE OBRA

ANTIGÜEDAD SOLICITUD LICENCIAS DE EDIFICACIÓN


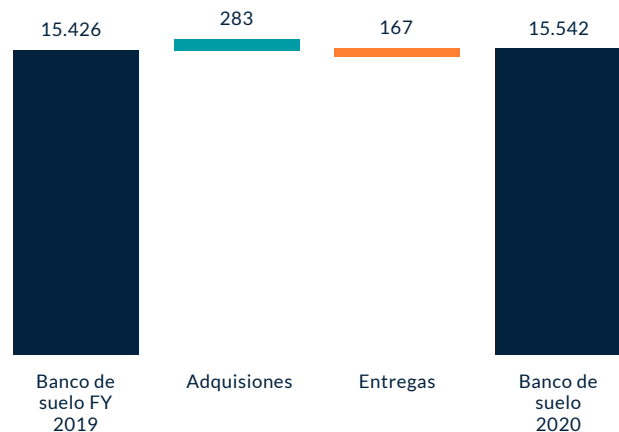
4. Inversiones

Durante el ejercicio 2020, **se ha comprado suelo por €15,2 m (incluyendo costes varios de las compras) para un total de 283 viviendas**. En concreto, se han adquirido 3 nuevos suelos. La clasificación de estos es la siguiente: uno de ellos, ubicado en Valladolid, tiene la clasificación de Urbano Consolidado y los otros dos, ubicado uno en Alicante y otro en Murcia, tienen la de Urbano No Consolidado. **El capex ne-**

cesario para que estos dos últimos adquieran la condición de Urbano Consolidado se estima en €2 m siendo por tanto la inversión total estimada de €17,2 m. En conclusión, el coste medio de adquisición por vivienda una vez todos estos suelos adquieran la condición de suelo Urbano Consolidado se estima en 60.812 €/vivienda.

Dirección territorial	Localización	Nº viviendas
Este	Alicante	42
Este	Murcia	190
Centro	Valladolid	51

En este período no se ha realizado ninguna venta de suelo.

EVOLUCIÓN DEL BANCO DE SUELO


Adicionalmente, la compañía dispone de derechos de adquisición de suelo para el desarrollo de 616 unidades sin haber realizado ninguna compra en este período en el marco del acuerdo con Castlelake, L.P. ("Project Land").

5. Información financiera

5.1 Cuenta de Resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020, refleja claramente la fase de despegue en la que se encuentra la compañía, habiéndose incrementado los **ingresos** en este ejercicio en un 399% en comparación con el mismo período de 2019 hasta los **€70 m** provenientes de la venta de viviendas, no habiéndose realizado ninguna venta de suelo en los primeros tres meses de 2020.

En términos monetarios, el **margen bruto** proveniente de la venta de viviendas obtenido es de €19,9 m situándose en un **28,4%**, reflejando un incremento del 2,5% con respecto al mismo período de 2019.

Los gastos directos, €4,5 m, han experimentado un incremento interanual del 195% con respecto al mismo período de 2019 debido al aumento de promociones lanzadas a comercialización en el transcurso del año (+2.336 viviendas) y al mayor número de entregas realizadas en el período (+110 viviendas en comparación con 1T 2019), mostrando nuevamente esta variación la fase de despegue en la que se encuentra la compañía **habiéndose producido el mayor incremento en la partida de comisiones por venta** (580%). También hay 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 €6,8 m a cierre del ejercicio 2020 debido nuevamente al grado de madurez de la compañía en su etapa de despegue estando ya cercana a cubrir su necesidad total de empleados, que a fecha 31 de marzo de 2020 se sitúa en 234.

También cabe destacar un incremento del 158% de los gastos financieros incurridos en el período con respecto a los primeros tres meses de 2019 debido al aumento de la disposición del préstamo corporativo y a nuevas emisiones de pagarés. Asimismo, el coste por variación de valor en las posiciones de equity swap que mantiene la compañía como parte de su autocartera, de ser un coste poco relevante se ha visto incrementado hasta los €1,4 m, reflejando el fuerte impacto causado en el valor de cotización de AEDAS Homes, especialmente en la segunda quincena de marzo 2020, como consecuencia de la volatilidad generada por la crisis sanitaria global.

El resultado neto de la compañía a cierre del ejercicio 2020 es de €3,2 m habiendo experimentado un incremento de €6,6 m con respecto al mismo período de 2019 debido a un significativo aumento de actividad.

(€m)	2020	1T 2019	Cambio (€ m)	Cambio (%)
Ingresos por venta de viviendas	70,0	14,0	56,0	399%
Ingresos por venta de suelo	-	-	-	
INGRESOS NETOS	70,0	14,0	56,0	399%
Coste de bienes y aprovisionamientos	(50,1)	(10,1)	(40,0)	394%
MARGEN BRUTO	19,9	3,9	16,0	411%
% margen bruto	28,4%	27,7%		68 pb
Costes de comercialización	(4,5)	(1,5)	(3,0)	195%
Otros costes de explotación	(0,9)	(0,3)	(0,6)	207%
MARGEN NETO	14,5	2,1	12,4	597%
% margen neto	20,7%	14,9%		589 pb
Costes de personal	(6,8)	(5,3)	(1,5)	29%
Otros gastos e ingresos	0,3	0,1	0,1	90%
Test de <i>impairment</i> y otras plusvalías/minusvalías	-	-	-	
EBITDA	7,9	(3,1)	11,0	
% margen EBITDA	11,3%	-22,0%		3.331 pb
Amortización y provisión	(0,5)	(0,3)	(0,1)	41%
Resultado financiero	(4,4)	(1,2)	(3,2)	275%
Resultados por puesta en equivalencia	(0,1)	-	(0,1)	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3,0	(4,6)	7,6	
Impuesto sobre beneficios	0,3	1,1	(0,9)	(75%)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	3,3	(3,4)	6,8	
% margen neto	4,7%	-24,5%		2.925 pb
Intereses minoritarios	0,2	-	0,1	
RDO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	3,2	(3,5)	6,6	

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

5.2.a Balance

A cierre del ejercicio 2020, lo más destacable en cuanto al balance es su solidez, con un ratio de endeudamiento LTV de un 13,3% y una posición de tesorería de € 136,1 m.

Asimismo, es destacable el incremento del 3,7% experimentado por el Activo Corriente desde el 31 de diciembre de 2019 hasta los €1.546,8 m.

Principalmente, este crecimiento se debe al incremento de existencias¹ de un 5,4% hasta los €1.343,9 m distribuidos en suelo (46%), obra en curso (47%), producto terminado (6%) y anticipos a proveedores (1%).

Este incremento de existencias, cuantificado en €68,5 m, se ha financiado principalmente y, entre otras partidas, desde las siguientes cuentas de balance:

1. A 31 de marzo de 2020, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 2.009 millones de euros (1.962 millones a 31 de diciembre de 2019). Dicho valor no considera los anticipos de proveedores (19.427.175 euros a 31 de marzo de 2020 y 18.336.826 euros a 31 de diciembre de 2019) para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro. Asimismo, dicho valor se determina en base a valoraciones efectuadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. a 31 de diciembre de 2019, en su informe emitido en febrero de 2020, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante el primer trimestre del 2020 así como por la variación del producto en curso correspondiente al primer trimestre 2020. Los Administradores han optado por utilizar la valoración de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2019, dado que solamente han transcurrido tres meses desde la última valoración externa efectuada por la sociedad, y ante la dificultad de valorar actualmente el posible impacto del COVID-19 en el sector residencial por cuanto no existe un volumen suficientemente amplio de transacciones comparables en las que se haya producido este impacto en las que basar los criterios de valoración.

Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones son la tasa de descuento y los precios de venta. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020 existe un deterioro registrado en las cuentas anuales consolidadas por importe de 1.542.943 euros (1.542.943 euros a 31 de diciembre de 2019) y unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 671 millones de euros (683 millones de euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, Savills ha realizado una actualización de una serie de activos cuyo valor representa el 22% del valor neto de realización a 31 de marzo de 2020. El resultado que este análisis arroja es que no es necesario dotar ningún importe adicional en concepto de deterioro de existencias.

Como consecuencia de lo anterior, los Directivos de la Sociedad no han realizado análisis de sensibilidad de las valoraciones en el período de tres meses terminado a 31 de marzo de 2020.

Cuentas pertenecientes al pasivo:

€ 22 m provenientes de la cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar que pasa de €268,2 m a cierre de 2019 a € 289,7 m a 31 de marzo de 2020. Cabe destacar las siguientes variaciones:

- € 6,5 m provenientes del aumento de la cuenta anticipos de clientes hasta alcanzar los €161,7 m.
- € 20,7 m provenientes del aumento de la cuenta de proveedores hasta alcanzar los €103,7 m.

€ 56 m provenientes de préstamos con entidades de crédito a corto plazo, que aumentan principalmente por los préstamos promotor cuya disposición ha aumentado hasta los €135,3 m por el avance de obras, correspondiendo € 24,5 m a producto terminado pendiente de entrega.

Cuentas pertenecientes al activo:

Se ha producido un decremento de las cuentas de efectivo y periodificaciones a corto plazo, que, en su conjunto, se han visto reducidas en €12,5 m desde el cierre de 2019 hasta los € 146 m. De estos, € 136,1 m corresponden a la partida de **tesorería** (de los que € 86,1 m corresponden a caja disponible).

Con respecto a la deuda financiera, es reseñable que la compañía mantiene una diversificación de la misma que le permite financiarse a precios y plazos muy atractivos, destacando un préstamo corporativo por importe de € 150 m nominales, préstamos promotor dispuestos por importe de €135,3 m y un saldo vivo de pagars a cierre del ejercicio 2020 de € 62 m (correspondiendo €2,5 m a deudas a largo plazo por tener vencimiento superior a 12 meses).

Para más detalle sobre la deuda financiera de la compañía 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 € -36,9 m en la partida *Acciones y participaciones en patrimonio propias*, que no contabiliza el equity swap dispuesto por importe de €4,9 m que también forma parte de la autocartera.

(€m)	31/03/2020	31/12/2019	Cambio (€ m)	Cambio (%)
Inmovilizado inmaterial	1,2	1,3	(0,1)	-3,9%
Inmovilizado material	3,4	3,6	(0,2)	-6,6%
Otro inmovilizado fijo	33,6	32,4	1,3	4,0%
ACTIVOS FIJOS	38,3	37,3	1,0	2,7%
Existencias	1.343,9	1.275,4	68,5	5,4%
Deudores comerciales	43,5	49,1	(5,6)	-11,5%
Inversiones financieras temporales	23,3	18,1	5,2	28,7%
Caja y equivalentes	136,1	148,7	(12,6)	-8,5%
ACTIVOS CORRIENTES	1.546,8	1.491,3	55,5	3,7%
TOTAL ACTIVOS	1.585,0	1.528,6	56,4	3,7%
FONDOS PROPIOS	936,0	938,9	(2,9)	-0,3%
<i>De los que autocartera</i>	(36,9)	(30,6)	(6,3)	20,7%
Deuda financiera a largo plazo	-	-	-	
Otra deuda a largo plazo	4,0	1,7	2,3	136,7%
PASIVOS A LARGO PLAZO	4,0	1,7	2,3	136,7%
Provisiones	4,5	8,9	(4,4)	-49,1%
Deuda financiera a corto plazo	349,2	309,3	39,9	12,9%
Otra deuda a corto plazo	1,7	1,7	0,0	0,2%
Proveedores y otra deuda comercial	289,7	268,2	21,5	8,0%
PASIVOS A CORTO PLAZO	645,1	588,1	57,0	9,7%
TOTAL PASIVO	1.585,0	1.528,6	56,4	3,7%

5.2.b Autocartera

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 las condiciones aprobadas en el consejo del 25 de septiembre de 2019, principalmente destacando las siguientes:

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.

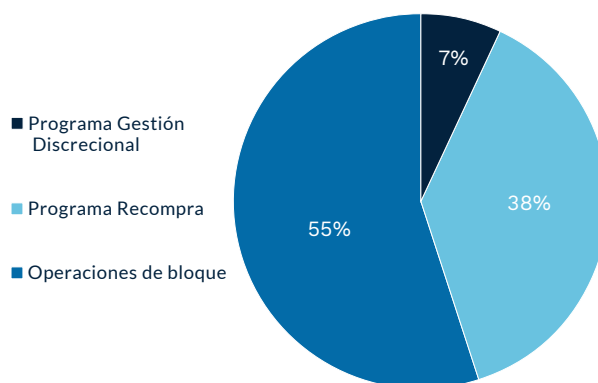
El número total de títulos adquiridos desde el inicio de las operaciones de autocartera, que comenzaron el 7 de agosto de 2019, hasta el 31 de marzo de 2020, es de 2.057.077 representativos del 4,29% del capital, por un importe de € 41.881.502,81 a un precio medio por acción de 20,35 €.

Total autocartera 2020	Acciones	% capital
Programa Gestión Discrecional	148.724	0,31%
Programa Recompra	778.065	1,62%
Operaciones de bloque	1.130.288	2,36%
TOTAL	2.057.077	4,29%

Cabe destacar que el 8 de enero, la compañía dispuso de un equity swap firmado con la entidad Goldman Sachs por importe de €4,9 m

correspondientes a 236.406 acciones, incluidas en el cómputo total de la autocartera de la compañía.

DESGLOSE AUTOCARTERA POR TIPO DE ADQUISICIÓN



5.2.c Estados de Flujo de Efectivo

El efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio 2020 se situaba en €148,7 m situándose a 31 de marzo en €136,1 m resultando una variación neta de efectivo de - €12,6 m.

Esto es debido a salidas de efectivo en las actividades de explotación por importe de €58,6 m, a salidas de efectivo en las actividades de inversión por importe de € 0,17 m y a entradas de efectivo por actividades de financiación por importe de € 46,1 m.

La variación en **actividades de explotación** se debe principalmente a **la variación de Existencias, que queda reflejada en el balance con un incremento de € 68,5 m** (esta variación **refleja en la partida de suelo un incremento por compras de suelo de €15,3 m** y una **disminución de € 17,4 m por nuevos comienzos de obra**, que pasan a la partida de promoción en curso, resultando una disminución de la partida de **suelo** del 0,34% hasta los € 617 m, un incremento de la partida de **promoción en curso** del 15,6%

hasta los € 627 m debida al inicio de nuevas obras neta de finalización de otras, una disminución de **producto terminado** de un 15,77% hasta los € 80 m debida a la incorporación de nuevo producto terminado neto de las entregas realizadas en el período y al incremento de un 6% en la partida de **anticipo a proveedores** hasta los € 19,4 m que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo así como anticipos en la ejecución de algunos proyectos), a la variación de la cuenta de Acreedores y otras cuentas a cobrar que se disminuye en € 5,6 m y a la variación de la cuenta de Acreedores y otras cuentas a pagar que aumenta en € 21,6 m.

Con respecto a las **actividades de inversión** se han realizado Pagos por inversiones por importe de € 0,17 m.

En referencia a las entradas de efectivo por **actividades de financiación**, reflejan una entrada neta de € 46,1 m, debida a las entradas producidas por la emisión y amortización/devolución de pagarés y deudas con entidades de crédito por importe de € 110 m (correspondiendo €24,9 m a nuevas emisiones de pagarés y €85,3 a disposiciones de préstamos), a las salidas por devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables, de deudas con entidades de crédito por importe de € 57,8 m (correspondiendo €41 m a la devolución de pagarés y €16,8 m a la amortización de deudas con entidades de crédito). Adicionalmente se refleja la salida por adquisición de instrumentos de patrimonio propio (Autocartera) por € 11 m y la entrada por la enajenación de patrimonio propio por importe de € 4,9 m correspondientes al equity swap dispuesto.

(€m)	2020	2019	Variación (€m)
Resultado Consolidado Antes de Impuestos	3,0	44,5	(41,5)
Ajustes por Resultados Financieros	4,4	9,5	(5,1)
Resultados financieros	4,5	20,3	(15,8)
Incorporación a existencias de gastos financieros	(1,6)	(11,0)	9,4
Variación de valor de instrumentos financieros y diferencias de cambio	1,4	0,2	1,3
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas	0,1	0,2	(0,1)
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	7,5	54,1	(46,7)
Dotación a la amortización y deterioros	0,5	1,6	(1,1)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	7,9	55,7	(47,8)
Otros ajustes al resultado	0,3	0,8	(0,5)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2,2)	(6,2)	4,0
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(49,4)	(81,4)	32,0
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(15,3)	(82,9)	67,6
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(58,6)	(114,0)	55,4
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(0,0)	(11,1)	11,1
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(0,1)	(1,5)	1,4
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión	(0,2)	(12,7)	12,5
Adquisición y enajenación de acciones propias	(6,3)	(9,7)	23,4
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	52,5	202,1	(149,6)
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación	46,1	172,4	(126,3)
AUMENTO O (DISMINUCIÓN) NETA DE CAJA O EQUIVALENTES (A+B+C)	(12,6)	45,8	(58,4)

5.2.d Período Medio de Pago a Proveedores

El período medio de pago a proveedores a cierre del ejercicio 2020 **se situó en 46,39 días**. Se ha reducido en 10 días debido principalmente al registro contable de todas las certificaciones de obra a final del mes, lo que ha generado una disminución del ratio de operaciones pendientes de pago.

Período medio de pago a proveedores	2020	2019	2018
Período medio de pago a proveedores	46,39	56,01	43,77
Ratio de operaciones pagadas	57,46	58,64	46,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,18	39,06	22,04

5.3 Deuda financiera

A 31 de marzo de 2020 la **deuda financiera bruta de la compañía se situaba en € 353,5 m**, distribuida principalmente en € 135,3 m (coste amortizado) en préstamos bancarios (con garantía hipotecaria que son los destinados a financiar la obra en curso, correspondiendo € 24,5 m a producto terminado pendiente de entrega), € 218,2 m en préstamos corporativos, provenientes €149,1 m del Préstamo Sindicado y €62,1 m de la emisión de pagarés, y € 7 m provenientes de otra deuda corporativa.

El importe nominal máximo disponible de deuda por parte de la compañía es de € 900 m² de los cuales, € 676,8 m corresponderían a préstamos promotor.

Por tanto, **la deuda financiera neta de la compañía a cierre del ejercicio 2020 se situaba en € 267,4 m habiendo incrementado un 25% desde diciembre de 2019**.

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**.

Cuadro de financiación bancaria, excluyendo pagarés, préstamo sindicado y otra deuda corporativa. El total formalizado de préstamo promotor incluye el tramo subrogación por importe de €87 m.

2. Deuda máxima calculada €900 m = €676,8 m préstamos promotor excluyendo tramo subrogación + €9,4 m préstamo suelo + €62,1 m pagarés + € 150 m préstamo sindicado valor nominal + €1,7 m préstamo corporativo

Entidad bancaria	Formalizado			Dispuesto PHP		
	Promotor hipotecario	Suelo hipotecario	Total	Promotor hipotecario	Suelo hipotecario	Total
Sabadell	150,1		150,1	37,1		37,1
BBVA	125,5		125,5	18,6		18,6
Abanca	27,1		27,1	1,0		1,0
Caixa	55,2		55,2	2,6		2,6
Santander	89,3	9,5	98,8	20,0	9,5	29,5
Kutxabank	57,6		57,6	9,0		9,0
Targobank	36,1		36,1	4,8		4,8
Liberbank	18,8		18,8	3,9		3,9
Bankinter	32,1		32,1	8,8		8,8
Bankia	158,5		158,5	23,5		23,5
Ibercaja	13,5		13,5	0,2		0,2
Total	763,9	9,5	773,4	129,6	9,5	139,1

A cierre del ejercicio 2020 el **coste medio de la deuda se sitúa en un 2,87%**. En caso de que la compañía dispusiera del máximo actual, el coste de la deuda sería de un 2,39% y el coste medio de los préstamos promotor de un 2,08%.

El incremento de la deuda financiera bruta ha experimentado un crecimiento del 12,25% des-

de diciembre 2019 revelando la aceleración de operaciones de la compañía en su fase de despegue. A pesar de este incremento, con una posición de caja disponible de € 86,1 m que motiva una baja necesidad de disponer del crédito, los principales ratios de endeudamiento quedan situados a cierre del ejercicio de la siguiente manera: el LTV en el 13,3% y el LTC en el 19,9%.

(€m)	31/03/2020	31/12/2019	Variación (€m)
(A) Préstamo promotor	135,3	79,3	56,0
(B) Deuda corporativa	218,2	233,4	(15,2)
Préstamo sindicado	149,1	148,4	0,7
Programa de pagarés (MARF)	62,1	78,0	(15,9)
Otra deuda corporativa	7,0	6,9	0,1
Deuda financiera bruta (A+B)	353,5	312,7	40,8
(C) Caja disponible	86,1	95,4	(9,4)
DEUDA FINANCIERA NETA (A+B-C)	267,4	217,2	50,2
(D) Anticipos de clientes	50,1	53,3	(3,3)
CAJA TOTAL (C+D)	136,1	148,7	(12,6)

Adicionalmente, cabe destacar que las principales líneas de financiación están siendo revisadas, en especial, una extensión del préstamo sindicado³ de €150 m nominales con vencimiento en el mes de agosto de 2020 está siendo negociada. En concreto, a lo largo del mes de abril 2020, se han obtenido cuatro líneas de financiación por importe de € 48 m) con las entidades Sabadell, BBVA, Bankinter y Santander, lo que contribuye a aumentar la buena posición de liquidez de la compañía.

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

3. En la actualidad se está negociando la extensión de dicho préstamo una vez se alcance su vencimiento en condiciones similares a las vigentes. Los Administradores esperan poder confirmar el resultado de este ejercicio en las próximas semanas. Dado el actual bajo nivel de apalancamiento de la Compañía (Loan to Value del 13,05% incluyendo caja restringida) y la disponibilidad de importes adicionales bajo los préstamos promotor (1.983.518 euros de recuperación de coste de suelo y 26.707.349 euros de disposición de tramos de subrogación), así como la posición financiera reflejada a 31 de marzo de 2020, no se espera variaciones significativas en esta financiación.

to 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 bruto 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 Develop-

ment 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 Margín) – Deterioro de existencias + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación – Gastos de personal – Otros gastos operativos una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing.

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis del resultado del ejercicio (excluyendo intereses e impuestos, así como la amortización) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta y también comparando el EBITDA con el servicio de la deuda (debt service).

EBITDA Ajustado

Definición: EBITDA + Deterioro de existencias. Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo los deterioros de existencias que no representan salida de flujos de efectivo.

Préstamos

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

Explicación del uso: Los Préstamos son considerados por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que mide la posición financiera neta de la compañía y son necesarios para el cálculo de magnitudes de apalancamiento típicamente utilizados en el mercado.

Deuda financiera neta

Definición: Préstamos + Pagos aplazado por adquisición de existencias – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones y la caja pignorada para cubrir los intereses de los préstamos hipotecarios).

Explicación del uso: la deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apa-

lancamiento 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.

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 con el 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.

Coste medio de financiación

Definición: Coste medio ponderado de la deuda a una fecha concreta.

6. ESG

6.1 Riesgos e incertidumbres

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

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

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

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

En base a la Política de Gestión de Riesgos de la Sociedad, los siguientes órganos de AEDAS Homes S.A. están involucrados en actividades relacionadas con el modelo de gestión de riesgos:

- **Consejo de Administración:** Definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes y fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.
- **Comisión de Auditoría y Control:** Supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos, asegurándose de que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados.
- **Comité de Dirección:** Asignar las responsabilidades sobre los riesgos, recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o repuestas al riesgo que han sido definidas.
- **Dirección de Riesgo y Cumplimiento:** La Dirección de Cumplimiento da soporte a la Comisión de Auditoría y Control y al Comité de Dirección en el cumplimiento de sus responsabilidades, sobre todo a través de la coordinación de las actividades definidas en la Política de Gestión y Control de Riesgos, asegurando el correcto funcionamiento del sistema de gestión de riesgos, y consolidando los informes relativos al modelo de riesgos.
- **Directores y otros responsables de riesgos:** Identifican y evalúan los riesgos que están bajo su área de responsabilidad. De manera adicional, proponen y reportan los indicadores para su seguimiento, además de proponer y llevar a cabo los planes de acción para su mitigación e informar sobre su eficacia.

El modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes considera las siguientes categorías de 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
- Liquidez⁴
- Riesgo de crédito
- Valoración de activos
- Fiabilidad de la información financiera

4. El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería que cubre los próximos veinticuatro meses. 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 de la memoria de las Cuentas Anuales. Aparte del acceso a los mercados crediticios generales, el Grupo cuenta con dos mecanismos específicos para la financiación de las construcciones, los préstamos promotor y los anticipos de clientes. Una vez comprado el suelo, estos mecanismos cubren la totalidad de las necesidades de financiación en este periodo.

Riesgos de cumplimiento

- Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales
- Incumplimiento de normativa penal (incluye los riesgos relacionados con el incumplimiento de la normativa anticorrupción)
- Incumplimiento de la Ley del Mercado de Valores
- Incumplimiento de normativa fiscal
- Incumplimiento de la normativa medioambiente

En lo que respecta al ejercicio 2020 AEDAS Homes ha continuado realizando una monitorización y gestión de los riesgos considerados críticos en base a la evaluación de riesgos realizada por los miembros del Comité de Dirección. Los riesgos considerados críticos son los siguientes:

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

Adicionalmente Durante el ejercicio 2020 se ha comenzado a monitorizar los siguientes riesgos:

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

El modelo establece que los riesgos mencionados anteriormente están sujetos a monitorización trimestral. El resultado de los informes de monitorización de los riesgos recibidos de

los responsables globales es consolidado en un informe por parte del Director de Riesgos y Cumplimiento. Dicho informe se remite periódicamente al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control.

Respecto de los riesgos materializados, hacia el final del ejercicio 2020 surgió en España un brote de Covid-19, el cual ha obligado a las instituciones a tomar medidas para frenar la propagación del virus. Entre dichas medidas se encuentra la declaración del estado de alarma desde el 14 de marzo de 2020. Una de las actividades paradas por el gobierno ha sido la construcción, lo que podría tener influencia en los plazos de entrega de las viviendas.

Asimismo, Las medidas tomadas por el gobierno para frenar la epidemia podrían tener un impacto significativo sobre algunas de las categorías de riesgos que conforman el modelo de riesgos corporativo de AEDAS Homes. No obstante, en este momento es difícil determinar cuál va a ser el impacto exacto, ya que las medidas mencionadas anteriormente siguen en vigor. No obstante, es preciso indicar que la Sociedad está haciendo un seguimiento continuo de la situación y está tomando todas las medidas adecuadas para garantizar la salud de sus empleados, clientes y proveedores, así como la continuidad del negocio en la medida de lo posible. La Sociedad cuenta con un plan de continuidad de negocio, el cual ha sido activado para continuar la actividad de forma remota.

La Sociedad ha definido los planes de acción destinados a dar respuesta a los riesgos que han superado el nivel de tolerancia durante el ejercicio. Dichos planes de acción han sido consensuados con los responsables globales de los riesgos, y presentados a la Comisión de Auditoría y Control. Asimismo, el estado de implantación de los mismos es revisado periódicamente.

En lo que respecta a la crisis del Covid-19, y tal y como comentado en el párrafo anterior, la Sociedad ha ido tomando paulatinamente medidas adecuadas para mitigar el impacto de la crisis sanitaria y las consecuencias que dicha crisis podría tener para la consecución de los objetivos de la Sociedad.

6.2 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 (Dirección Territorial Cataluña), Madrid, Valladolid, Vigo y Navarra (Dirección Territorial Centro), Sevilla y Granada (Dirección Territorial de Andalucía), Málaga (Dirección Territorial Costa del Sol) y Valencia, Alicante, Murcia y Mallorca (Dirección Territorial Este) y **cuenta con un total de 234 empleados a cierre del ejercicio 2020.**

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 Innovación, Tecnología y Ciberseguridad: 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**, un **Comité de Estrategia**, un **Comité de Inversiones** y un **Comité de Tecnología** 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 de Asesoría Jurídica y la Dirección 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 General 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 General 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 General de Negocio

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, donde 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 Castllake 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 General 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 Audio-visual 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 de 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 Prosacyr 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 División Promoción.



DIEGO CHACÓN
Director Territorial de Andalucía

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



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.

6.3 Gobierno corporativo

6.3.a Consejo de administración

En el transcurso del ejercicio 2020 principalmente se trataron los siguientes asuntos en las reuniones del Consejo de Administración:

- Puesta al día de la actividad de la compañía
- Información financiera
- Junta General de Accionistas (convocatoria, propuesta de acuerdos, informes)
- Información por parte de los presidentes de la CAC, CNR y Comisión de Innovación, Tecnología y Ciberseguridad de los asuntos tratados en sus respectivas comisiones
- Indicadores de riesgos
- Plan de negocio, objetivos de gestión y presupuesto
- Financiación
- Modificación del ejercicio fiscal
- Política de remuneración al accionista
- Aumento del importe del Programa de recompra de acciones propias
- Remuneración de consejeros

6.3.b Junta General Ordinaria de Accionistas 2020

El 30 de marzo de 2020 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas 2020 en la que se propusieron para su aprobación los siguientes puntos:

- Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019
- Aprobación de los informes de gestión individual y consolidado del ejercicio 2019
- Aprobación de la gestión social y de la

actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2019

- probación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019
- Aprobación, en su caso, de la modificación del artículo 4 de los Estatutos Sociales: artículo 4 (Duración de la Sociedad, comienzo de las operaciones y ejercicio social) e introducción de una disposición transitoria segunda
- Reelección de Ernst and Young, S.L., como auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, para el ejercicio 2020
- Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo, con arreglo a los límites y requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, facultándole expresamente para enajenar las acciones propias adquiridas, o para reducir, en su caso, el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas. Delegación de facultades en el Consejo para la ejecución del presente acuerdo
- Autorización para la reducción del plazo de la convocatoria de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de la Sociedad para que puedan ser convocadas con una antelación mínima de quince días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital
- Delegación de facultades para la formalización, elevación a público y ejecución de los acuerdos que se adopten
- Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2019

La Junta General Ordinaria de Accionistas contó con la siguiente **asistencia**:

Emisión	Acciones	Nominal	Capital
ES0105287009	47.966.587	1,00	47.966.587,00

Fecha junta general	% De presencia física	% En representación	% Voto a distancia		% Total
			Voto electrónico	Otros	
30/03/2020	0,000	19,487	0,003	60,870	80,360

La totalidad de las propuestas fueron aprobadas con el siguiente resultado:

Emisión	Acciones	Nominal	Capital
ES0105287009	47.966.587	1,00	47.966.587,00
Autocartera (3,76 % Capital Social)	1.801.499	1,00	1.801.499,00

Puntos	A favor		En contra		Abstencion		En blanco		Total	Quorum	Cap.Soc.
	Votos	%Votos validos	Votos	%Votos validos	Votos	%Votos validos	Votos	%Votos validos	Votos	%	%
1	38.531.291	99,962	0	0,000	14.643	0,038	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
2	38.531.291	99,962	0	0,000	14.643	0,038	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
3	38.531.291	99,962	0	0,000	14.643	0,038	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
4	38.545.934	100,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
5	38.545.934	100,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
6	38.545.934	100,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
7	38.539.278	99,983	0	0,000	6.656	0,017	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
8	38.047.703	98,707	498.231	1,293	0	0,000	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
9	38.545.934	100,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360
10	38.538.278	99,980	6.656	0,017	1.000	0,003	0	0,000	38.545.934	100,000	80,360

(*) El punto octavo del orden del día debe ser aprobado por dos tercios del capital suscrito con derecho a voto que supone 31.977.725 votos favorables

6.3.c Políticas corporativas y Reglamentos

- Política de Remuneraciones de los Miembros del Consejo de Administración
- Código de Conducta
- Política Anticorrupción
- Política de Comunicación con Accionistas e Inversores
- Código de Conducta de Terceros
- Política de Responsabilidad Social Corporativa
- Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
- Política de Calidad y Protección Medioambiental
- Política de Seguridad y Salud
- Política Remuneraciones de Accionistas
- Política Fiscal
- Reglamento del consejo de administración
- Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Reglamento de la Junta General de Accionistas

6.4 Acciones e indicadores ESG

Las acciones e indicadores relativos a ESG son medidos al cierre de cada ejercicio. Por tanto, **la información contenida en este capítulo se refiere al ejercicio 2019, que ha sido medida a lo largo de los primeros tres meses de 2020, con excepción de la información relativa a la distribución de empleados, ajustada al cierre del ejercicio 2020.**

6.4.a Cuestiones ambientales, de calidad y sociales

AEDAS Homes cuenta **desde 2017** con un **Sistema de Gestión de Calidad y Medioambiente**

adaptado a las normas ISO 9.001 e ISO 14.001 y centrado en todas las actividades que AEDAS Homes realiza (Promoción -gestión del diseño, gestión de construcción y gestión de venta- de construcciones residenciales). Este Sistema de Gestión es **periódicamente auditado** al objeto de identificar áreas de mejora y de **informar de manera transparente y rigurosa** sobre su gestión del impacto de su actividad sobre el medioambiente.

En cuanto al desarrollo de su actividad y en relación con los principales **indicadores de Sostenibilidad**, estos se valorarán en base a las fases del progreso de la implantación del Libro Verde (Anexo 1), que cumple con las directrices de la OMS 2009 que indican que en lo relativo a la calidad del aire interior, los edificios más eficientes ofrecen un nivel de confort y bienestar más elevado a sus ocupantes y mejoran la salud. Asimismo, la directiva 2010/31/UE del Parlamento europeo y del Consejo, establece el objetivo de reducir el consumo energético un 20%, un 20% las emisiones y un 20% de la energía debe proceder de fuentes de energía renovables, antes del 31 de diciembre de 2020. Las principales etapas del Libro Verde son: Identificación de las medidas de Sostenibilidad a implantar en la promoción, instalación del Córner Ecoliving en el punto de venta, elaboración de la Memoria Ecoliving, análisis del Ciclo de Vida de la promoción y formación de la comercializadora de la promoción.

En este sentido, los principales indicadores de Sostenibilidad de las promociones de AEDAS Homes son:

Indicador	2019
Nº proyectos BREEAM en comercialización	31
Nº proyectos Libro Verde en comercialización	22
Nº promociones Certificado Energético A Final	6
Nº promociones Certificado Energético B Final	5
Nº de Corner Ecoliving instalados	8
Nº Memoris Ecoliving	1
Informes ACV	1

Para el ejercicio 2019, la compañía estableció principalmente dos **objetivos Medioambientales**: la implantación y despliegue del **Libro Verde / BREEAM** en más del 50% de las promociones, habiéndose alcanzado un **grado de implantación del 83,08%**; y el cálculo del **Análisis del Ciclo de Vida (ACV)** de las promociones habiéndose realizado en el **proyecto Ulloa IV** que dio comienzo en el cuarto trimestre del 2019.

En cuanto a los principales **objetivos Medioambientales a implantar en el 2020**, estos son los siguientes: que un 60% de las promociones con inicio de comercialización en este ejercicio cuenten con el Libro Verde implantado; establecer Indicadores No Financieros para la medición de cuestiones medioambientales; y la revisión del Libro Verde teniendo en cuenta la Revisión de la Estrategia de Sostenibilidad y el Nuevo Código Técnico.

En cuanto a **Formación en materia de Medioambiente**, como uno de los principales pilares del

Sistema de Gestión, durante el 2019 se ha impartido la Formación Inicial de Seguridad, Salud y Medioambiente a todos los trabajadores. Al objeto de mejorar en todo lo relacionado con la gestión de la calidad y el medioambiente, Las acciones planificadas en materia de formación son las siguientes: implantación de la Plataforma e-learning para el Curso Inicial EQ y la sistematización de un procedimiento de evaluación de la eficacia de la formación.

Adicionalmente, la compañía desarrolla **actividades formativas, de concienciación y de sensibilización para empleados y otros grupos de interés**, promoviendo la colaboración en la lucha frente al cambio climático.

En este sentido, se han llevado a cabo las siguientes acciones: 1 curso de sostenibilidad a clientes 2 a comercializadoras; 7 cursos de HSE (Health, Safety & Environment) a empleados de AEDAS Homes.

Con respecto a **Calidad**, en 2019 se han llevado a cabo las siguientes acciones: revisión de Políticas (Anexo 2), Procesos y Procedimientos; definición del Mapa de Procesos de la Promoción, identificando todos aquellos procesos necesarios para la correcta gestión de una promoción; definición de los procesos identificados en el Mapa de Procesos de la promoción; recopilación y definición de Procedimientos / Manuales. Asimismo, se ha implantado el Portal de Promociones (Anexo 3) habiéndose incorporado 154 promociones al mismo y se han realizado la totalidad de las auditorías internas planificadas.

Los **objetivos de Calidad para el 2020** son los siguientes: revisión del Mapa Global de Procesos; y, la ampliación de la certificación ISO 9001 a los centros de trabajo de Palma, Granada, Valencia y Zaragoza.

6.4.b Derechos humanos

AEDAS Homes apoya los diez principios del Pacto Mundial referente a los Derechos Humanos, los Derechos Laborales, el Medio Ambiente y la lucha contra la corrupción, existiendo un compromiso para hacer de estos principios parte de la estrategia, la cultura y las acciones cotidianas de la compañía, así como para involucrarse en proyectos cooperativos que contribuyan a los objetivos más amplios de Desarrollo de las Naciones Unidas, en particular los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

En este sentido, la compañía **firmó la Adhesión al Pacto Mundial de Naciones Unidas con fecha 20 de febrero de 2019.**

En relación con la anterior, la compañía está alineada con distintas entidades e instituciones, pertenecientes tanto al mismo sector de actividad económica como a otros ámbitos empresariales. En este sentido, **AEDAS Homes ha firmado acuerdos y convenios con 11 entidades e instituciones** (Anexo 4).

Adicionalmente, en su compromiso de **apoyo a la integración, accesibilidad y al fomento de la sostenibilidad, la cultura y el deporte**, comparte su interés y sensibilización en estos aspectos con distintas entidades sociales habiendo **firmado acuerdos de colaboración con 21 entidades sociales** (Anexo 5).

6.4.c Personal y cuestiones sociales relativas al mismo

AEDAS Homes cuenta con un **Sistema de Gestión de Seguridad y Salud desde 2017 adaptado a la norma ISO 45001.**

Cabe destacar que **la última Auditoría de Certificación del Sistema de Gestión realizada tuvo**

lugar en junio de 2019, siendo el resultado obtenido satisfactorio.

A lo largo de 2019, es reseñable el incremento del número de obras, de empleados y de líneas de negocio ya que impacta directamente en la gestión de la Seguridad y Salud. En el ejercicio 2019, se renovaron los contratos de Coordinación de Seguridad y Salud con SGS, I+P y Bureau Veritas.

Resaltar que, en 2019, se ha impartido la **Formación Inicial de Seguridad y Salud** a todos los trabajadores, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y adicionalmente, se ha creado un espacio en el Portal del Empleado, en el cual, se incluyen las Políticas, Procesos, Procedimientos, Manuales y Protocolos de la Compañía al objeto de facilitar el acceso a toda la plantilla a la información relativa a Seguridad y Salud.

Con respecto al Mapa de Procesos que define los procesos correspondientes a cada una de las fases del desarrollo de una promoción -estudio de viabilidad, diseño, tramitación de licencia de obra, construcción, estrategia de lanzamiento, precomercialización, comercialización, entrega y postventa- (Anexo 6), implantado en 2019, proveedores, accionistas, clientes y la sociedad en general están presentes en el mismo, reflejando el compromiso de la compañía en materia de Seguridad y Salud con todos sus grupos de interés. Adicionalmente, se han llevado a cabo las siguientes acciones: evaluación de los Riesgos Laborales de las nuevas oficinas de AEDAS Homes, revisión de las Políticas, Procesos y Procedimientos, revisión del Contrato Marco de Coordinación de Seguridad y Salud, implantación de la plataforma e-learning para el Curso Inicial HSEQ y la creación del Portal de las Promociones, para un mejor seguimiento de los procesos.

Como seguimiento de la gestión en materia de Seguridad y Salud, los principales indicadores (Anexo 7) son presentados periódicamente en el Comité de Dirección de la compañía, resultando los mismos de la realización de auditorías internas como principal herramienta de control del Sistema de Gestión. En 2019 **se han realizado un total de 47 evaluaciones de promociones al 30% y al 70% del avance de la obra, cuyos resultados están alejados de los niveles de tolerancia establecidos para cada indicador.**

Tras el análisis de estas auditorías, se ha elaborado un Plan de Acción para ejercicio 2020 cuyos objetivos se detallan a continuación: formación del Curso Básico de Seguridad y Salud (60 Horas) a un mayor número de empleados; evaluación de los riesgos de factores psicosociales en todos los Centros de Trabajo de la compañía; revisión del Procedimiento de Coordinación de Actividades Empresariales; evaluación del desempeño de los Coordinadores de Seguridad y Salud que prestan servicios para la compañía y la sistematización de Indicadores de Seguridad y Salud.

Con respecto a la **Distribución de empleados**, AEDAS Homes impulsa la contratación con una adecuada y equitativa distribución del número de empleados por sexo, edad, país y clasificación profesional.

En el ejercicio terminado el 31 marzo 2020 el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo es de **234** personas, contando entre ellas con 1 persona discapacitada con minusvalía superior al 33 %.

A continuación, cuadro de distribución por sexo y titulación a 31 de marzo de 2020:

	31.03.2020			31.12.2019		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	76	78	154	70	73	143
Titulados medios	18	26	44	16	25	41
Resto	21	15	36	18	15	33
Total	115	119	234	104	113	217

A continuación, cuadro de distribución por dirección territorial, departamento y categoría profesional a 31 de marzo de 2020:

DIRECCION TERRITORIAL	31.03.2020
Centro	147
Cataluña	23
Este e Islas Baleares	22
Costa del Sol	21
Resto de Andalucía	21
Total	234

DEPARTAMENTO	31.03.2020
Negocio	167
Inversiones	9
Financiero	21
Corporativo	37
Total	234

CATEGORIA PROFESIONAL	31.03.2020
Equipo directivo	36
Personal intermedio	63
Personal técnico y administrativo	135
Total	234

Con respecto a Distribución de modalidades de contrato y despidos a cierre de 2019, ver Anexo 8.

En referencia a los cursos de **Formación** impar-

tidos a miembros de la plantilla, **en 2019 se realizaron un total de 51 cursos** (Anexo 9).

Adicionalmente, cabe destacar el impacto de la actividad de AEDAS Homes en la creación de empleo estimándose el **nº de empleos indirectos** creados como consecuencia de esta en **3.653 empleos** aproximadamente.

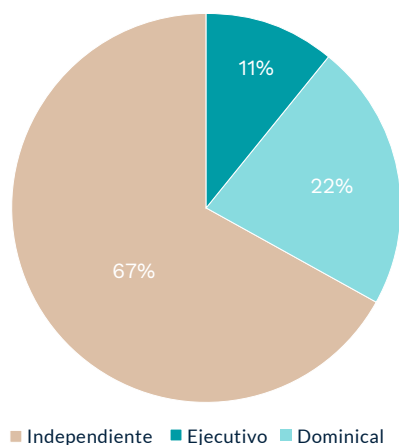
6.4.d Gobierno corporativo

El siguiente cuadro resume la composición del Consejo de Administración de AEDAS Homes:

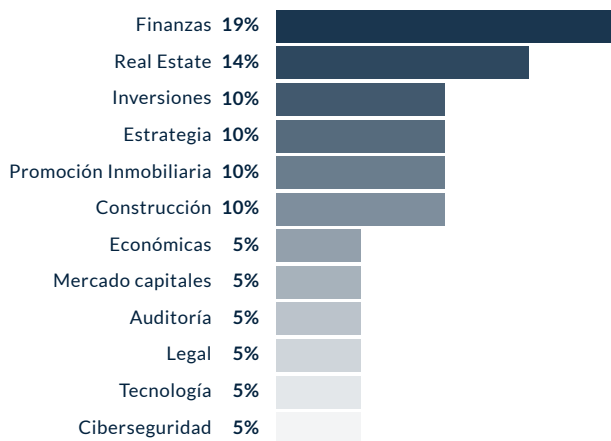
Consejeros		Santiago Fernández Valbuena	David Martínez Montero	Javier Lapastora Turpin	Miguel Temboury Redondo	Cristina Alvarez Alvarez	Milagros Mendez Ureña	Eduardo D'Alessandro Cishek	Evan Andrew Carruthers	Emile K.Haddad	Total	
Cargo		Presidente	Consejero Delegado	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal		
Consejo de administración	Ejecutivo		√								1	
	Dominical						√	√			2	
	Independiente	√		√	√	√	√			√	6	
Comisiones	Auditoría y Control	√		√ P				√			3	
	Nombramientos y Retribuciones				√ P	√					3	
	Innovación, Tecnología y Ciberseguridad		√			√ P		√			3	
Participaciones en el capital	% directo	0,006%	0,16%	0,003%	0%	0%	0,001%	0%	0,06%	0%	0,23%	
Otros datos	Fecha de nombramiento	27/09/17	25/05/17	27/09/17	27/09/17	07/10/2017	04/04/2019	27/09/17	27/09/17	27/09/17		
	Nacionalidad	Española	Española	Española	Española	Española	Dominicana	Estadounidense	Estadounidense			
	Cargos como consejeros en otras entidades cotizadas	Vicepresidente EBN Banco de Negocios Consejero de Ferrovial Consejero de Maphre Brasil		Independent Director of Servicios Financieros Carrefour, EFC, S.A. (Spain) Member of the Supervisory Board & Chairman of the Audit Committee of Mostostal Warszawa S.A. (Poland) Founding Partner of Kilmore Management Services (Spain) Partner al Glendalough Investments	Independent Director in Singular Bank	Board Member in Openbank	Managing partner & Financial Advisor in Aldebaran Advisory SL	Partner At Castlelake LP	CIO & Managing partner in Castlelake Consejero ed Five Points Holding LLC Consejero de cada compañía de aviación participada por Castlelake	Chairman and CEO of FivePoint		
	Edad	62	49	53	51	51	59	39	41	61		

*P = presidente de alguna de las tres comisiones.

A continuación, se muestra la composición del Consejo de Administración por tipo de miembro:



A continuación, se muestra el peso de las áreas de formación y experiencia de los miembros del Consejo de Administración:



En el transcurso del ejercicio 2020, el **Consejo de Administración** se reunió en **3 ocasiones**, en las siguientes fechas: 29/1/2020, 25/03/2020 y 30/03/2020.

Asimismo, las Comisiones mantuvieron las siguientes reuniones:

- La **Comisión de Auditoría y Control** se reunió en **4 ocasiones**, en las siguientes fe-

chas: 29-01-2020, 25-02-2020, 18-03-2020 y 27-03-2020.

- La **Comisión de Nombramiento y Retribuciones** se reunió en **3 ocasiones**, en las siguientes fechas: 29/01/2020, 25/02/2020 y 30/03/2020 (esta última por escrito y sin sesión)
- La **Comisión de Innovación, Tecnología y Ciberseguridad** se reunió en **1 ocasión**, en la siguiente fecha: 23/01/2020

6.4.e Prevención contra el blanqueo de capitales y lucha contra la corrupción y el soborno

AEDAS Homes ha implantado un programa de cumplimiento cuyo objeto es el establecimiento de una cultura ética y de cumplimiento, además de garantizar el cumplimiento de la legislación aplicable. El programa de cumplimiento de AEDAS Homes cubre las áreas de riesgo relevantes y observa las mejores prácticas en la materia.

En particular, el programa de cumplimiento de AEDAS Homes engloba medidas enfocadas a garantizar el cumplimiento de:

- La normativa de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (PBC/FT)
- La normativa Anticorrupción, encuadrada dentro del Modelo de Prevención de Delitos

Prevención del Blanqueo de Capitales

AEDAS Homes es una compañía activa en el sector de la promoción inmobiliaria residencial, por lo que es sujeto obligado a la legislación de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Fi-

nanciación del Terrorismo. A efectos de cumplir con dicha legislación, la Sociedad ha implantado las siguientes medidas:

- Órgano de Control Interno (OCI): AEDAS Homes cuenta con un OCI responsable de monitorizar el cumplimiento de la normativa en la Sociedad
- Dirección de Riesgo y Cumplimiento: la Sociedad cuenta con una función de Riesgo y Cumplimiento responsable de gestionar el modelo de PBC/FT
- Manual de PBC/FT: el Manual establece las políticas y procedimientos internos que deben ser seguidos por todos los empleados para cumplir con la normativa
- Diligencia debida: la Unidad Técnica de AEDAS Homes realiza la diligencia debida al 100% de los clientes que compran viviendas de la Sociedad, y los procedimientos de la compañía establecen que está prohibido realizar operaciones sin su aprobación. A los clientes de riesgo superior al promedio se les aplican medidas de diligencia debida reforzada
- Informe de Experto Externo en PBC/FT: tal y como dicta la legislación vigente, AEDAS Homes se somete anualmente a una revisión por parte de un experto externo en PBC/FT. El informe es elevado al Consejo de Administración dentro de los 3 meses siguientes a la emisión del mismo
- Formación: todos los empleados reciben anualmente formación en materia de PBC/FT. Dicha formación ha sido impartida en el ejercicio 2020
- Revisión de Auditoría Interna: la función de Auditoría Interna revisa anualmente la efectividad del modelo de PBC/FT y reporta los resultados de su revisión a la Comisión de Auditoría y Control
- Análisis y comunicación al SEPBLAC de operaciones sospechosas: las operaciones

sospechosas son analizadas y comunicadas al SEPBLAC, en su caso

Prevención de Delitos

AEDAS Homes cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos constituido por los siguientes elementos:

- Código de Conducta: la Sociedad cuenta con un Código de Conducta que establece los valores de la compañía y tipifica las conductas prohibidas. El Código de Conducta es aceptado por todos los empleados cuando comienzan su actividad en la Sociedad
- Código de Conducta de Terceros: todos los proveedores esenciales que colaboran con AEDAS Homes tienen que firmar antes de comenzar con su actividad el Código de Conducta de Terceros. Mediante su firma se comprometen a actuar en consonancia con los valores de AEDAS Homes y a no incumplir las prohibiciones establecidas en el Código
- Política y Manual de Cumplimiento: dichos documentos establecen las bases operativas del Modelo de Prevención de Delitos
- Política Anticorrupción: dicha política establece las prohibiciones que deberán ser observadas por los empleados en relación a regalos e invitaciones tanto en relación a funcionarios públicos como a personas activas en el sector privado
- Comité de Cumplimiento: es el órgano responsable de supervisar el cumplimiento de la normativa y coordinar medidas adecuadas para garantizar su cumplimiento
- Dirección de Riesgo y Cumplimiento: la Sociedad cuenta una función de Riesgo y Cumplimiento responsable de gestionar el Modelo de Prevención de Delitos

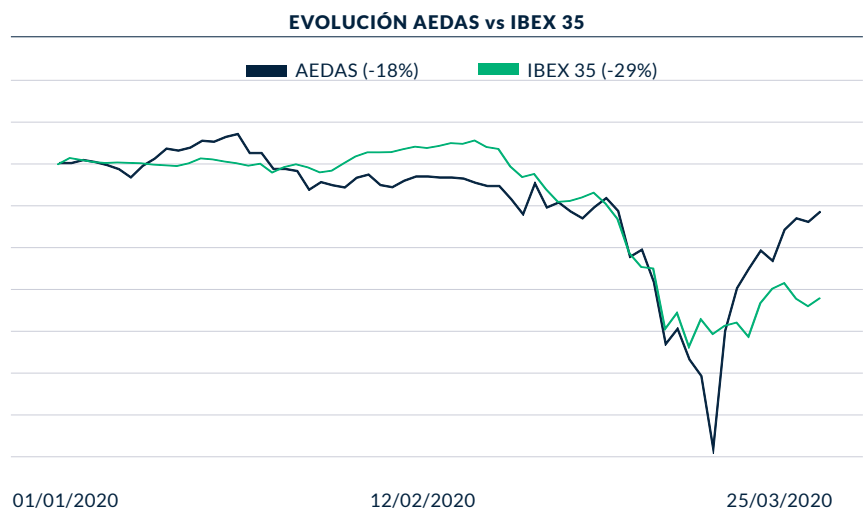
- **Mapa de riesgos penales:** es el instrumento utilizado para identificar y valorar los riesgos penales a los que se enfrenta la compañía, lo que permite identificar los riesgos relevantes y establecer medidas adecuadas para mitigarlos. En la actualidad, la Sociedad cuenta con 125 controles en este ámbito
- **Matriz de riesgos y controles:** la matriz aglutina toda la información relativa a los controles establecidos por la compañía en materia de riesgos penales, incluyendo los de anticorrupción
- **Canal Ético:** los empleados tienen la obligación de reportar conductas contrarias al Código de Conducta o a la legislación vigente a través del Canal Ético. Es posible realizar denuncias de manera anónima
- **Presupuesto anual:** la función de Riesgo y Cumplimiento dispone de un presupuesto anual para gestionar el modelo
- **Controles anuales:** el modelo está sujeto a revisión anual para verificar su efectividad. La efectividad de los controles de anticorrupción ha sido revisada en el marco de dicho ejercicio. Los resultados de los controles y los planes de acción establecidos para solventar las áreas de mejora identificadas son reportados a la Comisión de Auditoría y Control
- **Formación:** durante el ejercicio 2020 se ha impartido formación a los empleados en materia de Código de Conducta, Programa de Cumplimiento y Canal Ético. Dicha formación también ha versado sobre las obligaciones derivadas de la Política Anticorrupción.

7. Evolución de la cotización y publicaciones en CNMV

7.1 Evolución de la cotización

La propagación de la pandemia ha producido en el mes de marzo 2020 una fuerte variación de los precios de los activos, acompañada de un incremento muy pronunciado de la volatilidad.

El IBEX 35 cerró el ejercicio 2020 perdiendo un 29 % desde comienzos de año. En este contexto, el gran descuento en el precio de cotización ofrecido por el sector promotor cotizado español se ha visto acentuado. En concreto, el precio de cotización de AEDAS Homes refleja a 31 de marzo de 2020 un descuento sobre su último NAV reportado a cierre de 2019, del 50 %. El precio por acción comenzó el año cotizando a 21,45 € / acción, alcanzando su máximo anual de 22,95 € / acción el 24 de enero y su mínimo el 18 de marzo con 10,58 € / acción, cerrando a 31 de marzo a 17,50 € / acción. Por tanto, el precio ha experimentado un descenso de un 18% a lo largo del ejercicio 2020. Con respecto a la liquidez del valor, a lo largo de este ejercicio de tres meses, se ha negociado un volumen equivalente al 15 % del número total de acciones.



7.2 Publicaciones en CNMV

Fecha publicación	HR/OIR/ Información Privilegiada (CIP)	Tipo	Resumen Información	Nº Registro
07/01/2020	Hecho Relevante	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 31 diciembre 2019 - 6 enero 2020	285671
13/01/2020	Hecho Relevante	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 7-13 enero 2020 y equity swap	285885
20/01/2020	Hecho Relevante	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 14-20 enero 2020	286025
27/01/2020	Hecho Relevante	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 21-27 enero 2020	286231
03/02/2020	Hecho Relevante	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 28 enero-3 febrero 2020	286429
10/02/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 4-10 febrero 2020	13
17/02/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 11-17 febrero 2020	113
21/02/2020	OIR	Otra información relevante	Anuncio de publicación Resultados Anuales 2019 y convocatoria de webcast	175
24/02/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 18-24 febrero 2020	238
25/02/2020	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	La Sociedad remite el Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2019	289
25/02/2020	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	La sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2019	290
25/02/2020	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	La sociedad remite información financiera del segundo semestre de 2019	291
25/02/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria JGO 2020	292
25/02/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Modificación programa de recompra de acciones	293
25/02/2020	CIP	Sobre resultados	Presentación resultados anuales 2019	37
28/02/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Modificación programa de recompra de acciones	576
03/03/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 25 febrero - 2 marzo	747
10/03/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 3 - 9 marzo 2020	882
16/03/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 10 -16 marzo 2020	1012
23/03/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Anuncio complementario en relación con la convocatoria de la junta general ordinaria de accionistas	1138
23/03/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 17 - 23 marzo 2020	1140
30/03/2020	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Junta General Ordinaria de Accionistas 2020 - Acuerdos adoptados	1295
30/03/2020	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 24-30 marzo 2020	1300

8. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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:

- El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, AEDAS Homes cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales online destacando la plataforma LIVE. Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en

las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, sin perjuicio de que las mismas deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y 31 de marzo de 2021.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa, ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. En todo caso, los Administradores consideran que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para la Sociedad podría mitigarse, con los diferentes mecanismos contractuales disponibles en cada caso.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

El Grupo evaluará durante el ejercicio 2021, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera durante el ejercicio 2021, finalizado el 31 de marzo de 2021, y sobre los resultados de sus operacio-

nes y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

- Aedas Homes, S.A. ha formalizado cuatro líneas de crédito complementarias a la financiación promotora, de las que tres cuentan con garantía ICO, con diferentes entidades financieras con las que ya tiene suscritos préstamos promotor por un importe total de 38 millones de euros. Los tipos de interés establecidos son fijos (2% - 2,5% - 3,5%) y variables (EURIBOR más un diferencial de 250 puntos básicos), y todas cuentan con un periodo de carencia mínimo de 10 meses y un plazo de vencimiento que oscila entre los 12 y 24 meses.
- Durante el mes de abril de 2020, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 23.500.000 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 el 250 y 275 puntos básicos.
- Con fecha 11 de mayo de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.101.137 títulos representativos del 4,3804% del capital adquiridos a un precio medio de 20,2692 €/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 822.125 representativos de un 1,7140% del capital a un precio medio de 20,2409 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 1.130.288 representativos de un 2,3564% del capital a un precio medio de 20,2812 €/acción.

9. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2020, 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

ANEXOS

ANEXO 1

Libro Verde

Desde AEDAS Homes nos hemos propuesto liderar la aplicación de la sostenibilidad y convertir a nuestras promociones en referentes en el sector Inmobiliario. Con este fin, hemos creado un Libro Verde que defina, por un lado, unas medidas mínimas de sostenibilidad para todas nuestras promociones y por otro, dé la oportunidad a los Gerentes de Promociones de escoger medidas adicionales para sus proyectos.

Este Libro pretende ser una guía flexible, abierta y adaptada al territorio que ayude a los equipos de diseño, constructores y a todos los agentes del proceso constructivo, a aplicar medidas de sostenibilidad en nuestras promociones. Además, con él se persigue optimizar el uso de recursos naturales, promover la innovación y la eficiencia energética mediante nuevos sistemas constructivos, enfatizar el proceso integrativo en el diseño mediante nuevas tecnologías y ser motor de cambio en las prácticas profesionales.

Durante la fase inicial del Estudio Económico, el Gerente de Promociones tendrá la oportunidad de cumplimentar, junto a la Memoria de Calidades, la Memoria de Sostenibilidad. En ella seleccionará las medidas para su promoción de aquellas que aparecen recogidas en los 9 capítulos del Libro Verde: Energía, Agua, Materiales, Residuos, Biohabitabilidad (salud y bienestar), Integración en el entorno, Sociedad, Buenas Prácticas, Economía. Una vez elegidas, podrá calcular de una manera ágil los costes de estas y comprobar la viabilidad de la Promoción y el beneficio económico que le reporta al cliente. El Libro Verde de AEDAS Homes busca optimizar el uso de recursos naturales, promover la innovación y la eficiencia energética mediante Modernos Métodos de Construcción (MMC) e impulsar la utilización de las nuevas tecnologías en el diseño de los proyectos.

Con la aplicación del Libro Verde, en AEDAS Homes pretendemos dar cumplimiento a la estrategia de sostenibilidad de la empresa y desarrollar promociones respetuosas con el medio ambiente y con el uso racional de los recursos naturales.

ANEXO 2

Revisión de Políticas, Procesos y Procedimientos Políticas revisadas en 2019

DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	EDICIÓN	FECHA
Estrategía e Inversiones	Política de Inversiones	1	03/01/2019
Recursos Corporativos	Política de Selección, Contratación y Evaluación de Proveedores	1	18/01/2019
Asesoría Jurídica	Asesoría Jurídica	1	25/01/2019
Operaciones	Política de Operaciones	1	31/01/2019
Consejo	Remuneraciones de los Miembros del Consejo de Administración	3	01/02/2019
Tecnología	Política de Seguridad de las TIC	1	12/02/2019
Financiera	Política General del SCIIF	4	08/05/2019
Financiera	Política de Pago a Proveedores	1	05/06/2019
Recursos Corporativos	Política de Registro y Control de Fichajes	1	19/07/2019
Financiera	Política de Autocartera de AEDAS Homes, S.A	1	25/07/2019
Operaciones	Política de Atención al Cliente	1	17/10/2019

ANEXO 3

Portal de Promociones

Con el fin de disponer de una herramienta única, en la cual se puedan visualizar todas las Promociones existentes en cada Dirección Territorial, así como su documentación más importante, se ha creado el Portal de las Promociones. En dicho portal, se puede subir y descargar (dependiendo de los permisos del usuario) la documentación definitiva de la promoción seleccionada, así como las plantillas a usar.

Para ello, en primer lugar se definió el Mapa de las Promociones. En él se incluyeron los Procesos Operativos necesarios para la correcta gestión de una promoción. Una vez conocidos los mismos, el siguiente paso fue la definición de estos (incluida la documentación asociada; plantillas, documentos de trabajo y documentación definitiva).

Cuando el portal fue lo suficiente maduro en cuanto al desarrollo, se formó a los usuarios para que estos pudieran comenzar a Subir la Documentación, así como descargarse aquella que necesitasen (ambas acciones dependiendo de sus permisos).

Con la implantación del Portal de Promociones, se ha dado un paso adelante en la gestión de procesos de la compañía, ganando eficiencia en la misma. Además, se han desarrollado buscadores de documentación definitiva que nos permiten consultar rápidamente cualquier información relacionada con una promoción.

ANEXO 4

Relación de Entidades e Instituciones con las que AEDAS Homes mantiene acuerdos firmados

ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE GRANADA

ASOCIACIÓN EMPRESARIAL SEVILLANA DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE OBRAS

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA ALICANTE

ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE MÁLAGA

ASOCIACION DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE VALENCIA

ASOCIACION PROVINCIAL DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE CADIZ

ASOCIACION DE PROMOTORES DE BARCELONA

CEOE - CONFEDERACION ESPAÑOLA DE ORGANIZACIONES EMPRESARIALES

ASOCIACION PARA EL PROGRESO DE LA DIRECCION

ULI- URBAN LAND INSTITUTE

ANEXO 5

Relación de entidades sociales con las que AEDAS Homes mantiene acuerdos firmados

Integración

- ASION
- DOWN MADRID
- COOPERACIÓN INTERNACIONAL
- PRODIS
- GENERACCIONA
- FUNDACIÓN CAPACIS

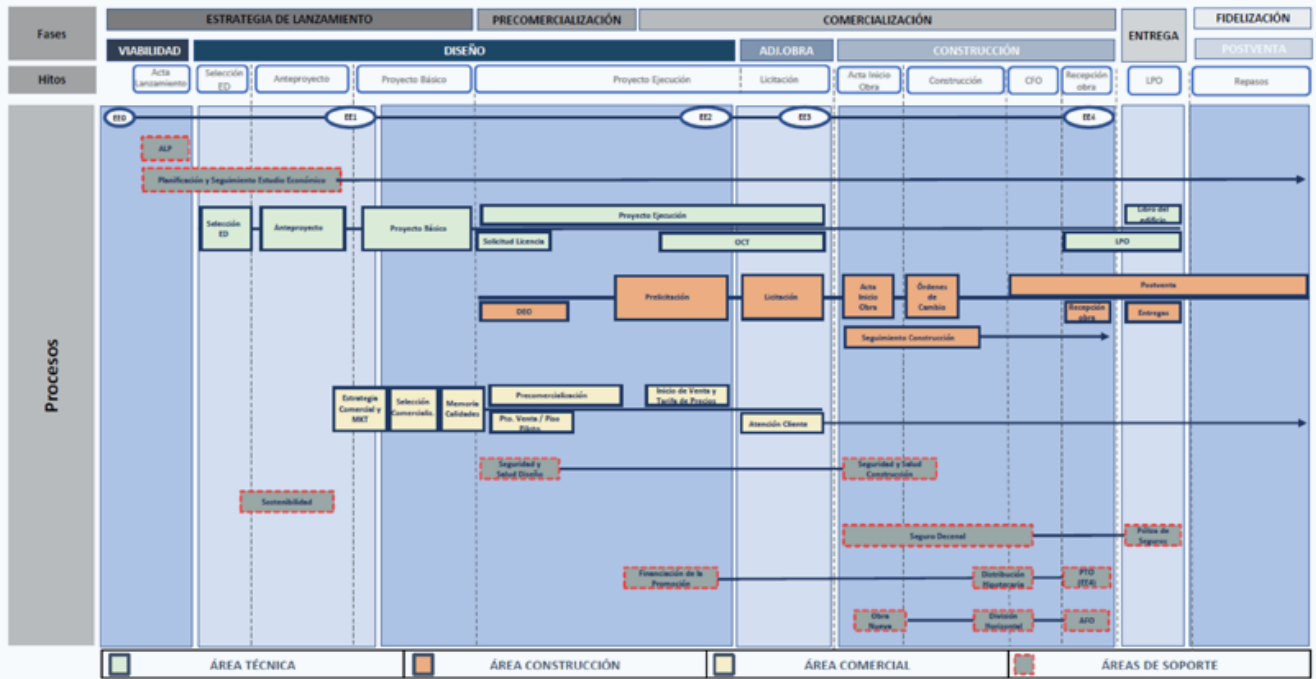
Cultura y deporte

- Teatro Real: 25 noviembre 2019
- Baloncesto Málaga Unicaja: 18 noviembre 2019
- Baloncesto Pozuelo: 25 noviembre 2019
- Hockey Pozuelo: 25 noviembre 2019
- Tenis Majadahonda: 16 diciembre 2019
- Club Nautic: septiembre 2019
- Rugby Pozuelo: 1 octubre 2019
- CB Granada: 18 julio 2019
- Natación Pozuelo: 25 noviembre 2019
- Paddle Masnou: 15 julio 2019
- Betis Baloncesto: 7 noviembre 2019
- RCD Mallorca: 4 noviembre 2019
- Sevilla Liga y Videomarcador: 17 octubre 2019
- Valladolid Rugby: 5 septiembre 2019

Accesibilidad

- Anivel (acuerdo de colaboración en proceso)

ANEXO 6 Mapa de procesos



ANEXO 7

Indicadores de Seguridad y Salud

Indicador	Cálculo del indicador	Tolerancia	Observaciones tolerancia	Resultado 4 2019	Justificación en caso de superarse el valor de tolerancia
Evolución mensual del número de accidentes.	Tendencia y número medio de accidentes ocurridos por mes/promoción.	≤ 1	Cálculo en términos mensuales.	0,11	
Resultados de las evaluaciones HSE.	Deficiencias y recomendaciones identificadas por evaluación (tanto de Seguridad y Salud como Auditoría de Promociones) en el cumplimiento de procedimientos de prevención de riesgos laborales; y evaluación del cumplimiento de la normativa de PRL y de la adecuación de los procedimientos de PRL por el subcontratista (cálculo interanual).	$\geq 50\%$	Cálculo en términos interanuales.	71%	
Índice de frecuencia de accidentes	Número de accidentes entre total de horas trabajadas.	≤ 30	Cálculo en términos Trimestrales.	8,08	
Índice de gravedad de accidentes	Número de accidentes que causen baja entre total de horas trabajadas.	≤ 3	Cálculo en términos Trimestrales.	0,12	
Bajas graves.	Número accidentes laborales graves (Entendiendo como graves aquellos accidentes cuyo resultado es la invalidez permanente del trabajador).	≤ 1	Cálculo en términos Trimestrales.	0	
Bajas mortales.	Número accidentes laborales mortales.	≤ 1	Cálculo en términos Trimestrales.	0	
Multas o sanciones por incumplimiento de la Normativa Laboral (Sanciones administrativas).	Número de multas o sanciones impuestas por incumplimiento de la Normativa Laboral, de carácter administrativo.	≤ 6.250	Cálculo en términos Trimestrales.	0	
Multas o sanciones por incumplimiento de la Normativa Laboral (Delitos penales).	Número de multas o sanciones impuestas por incumplimiento de la Normativa Laboral, de índole penal.	≤ 1	Cálculo en términos Trimestrales.	0	
Debilidades detectadas por Auditoría Interna y/o externa.	Salvedades y recomendaciones realizadas por Auditoría Interna o Externa.	≤ 15	Cálculo en términos Trimestrales.	0	

ANEXO 8

Distribución de modalidades de contrato y despidos a cierre de 2019

A continuación, cuadro de distribución por tipo de contrato a 31 de diciembre de 2019:

Tipo de contrato	Mujeres	Hombres
Indefinido	71	91
Eventual y Otros	17	14
Practicas	10	6
Obra	6	2

A continuación, cuadro de distribución de despidos a 31 de diciembre de 2019:

	Mujeres	Hombres	Total
Despidos	9	2	11
Ingenieros y Licenciados(GC-01)			
20-29			0
30-39			0
40-49	3		3
más de 50			0
Ingenieros Técnicos, Peritos y Ayudantes Titulados(GC-02)			
20-29			0
30-39			0
40-49	1		1
más de 50		1	1
Jefes Administrativos y de Taller(GC-03)			
20-29			0
30-39			0
40-49			0
más de 50			0
Ayudantes no titulados(GC-04)			
20-29			0
30-39			0
40-49			0
más de 50			0
Oficiales Administrativos (GC05)			
20-29	1		1
30-39	2		2
40-49			0
más de 50			0
Subalternos(GC06)			
20-29			0
30-39			0
40-49			0
más de 50			0
Auxiliares Administrativos (GC07)			
20-29			0
30-39	1		1
40-49	1	1	2
más de 50			0

ANEXO 9

Relación cursos realizados por miembros de la plantilla en 2019

CURSO	FECHA INICIO	FECHA FIN
POWERPOINT	09/01/2019	14/01/2019
JORNADA TÉCNICA URBANISMO Y GESTIÓN DEL SUELO	14/02/2019	14/02/2019
NEGOCIACIÓN	18/03/2019	19/03/2019
NEGOCIACIÓN	25/03/2019	26/03/2019
NEGOCIACIÓN	03/04/2019	04/04/2019
COACHING	25/01/2019	25/01/2019
DIPLOMA ESPECIALIZACIÓN UNIVERSITARIA EN FINANZAS	11/01/2019	01/06/2019
SENIOR MANAGEMENT PROGRAM	01/02/2019	26/04/2019
PROGRAMA EXECUTIVE FACILITIES MANAGEMENT	15/02/2019	01/06/2019
PROGRAMA CONSEJEROS	26/02/2019	20/06/2019
PROGRAMA CONSEJEROS	26/02/2019	20/06/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL DE DIRECTOR TÉCNICO	20/02/2019	21/02/2019
SEMINARIO FINANZAS PARA NO FINANCIEROS	21/02/2019	21/02/2019
CURSO MONOGRÁFICO DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	05/03/2019	11/06/2019
PROGRAMA DE DESARROLLO DIRECTIVO (PDD)	01/04/2019	22/07/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL DE TÉCNICO DE DESARROLLO	04/03/2018	05/03/2018
CURSO MONOGRÁFICO SOBRE REESTRUCTURACIONES EMPRESARIALES Y OPERACIONES SOCIETARIAS	06/03/2019	10/07/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL RESPONSABLE DE POSTVENTA	01/04/2019	02/04/2019
COACHING	30/05/2019	11/07/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL DE TÉCNICO	04/06/2019	05/06/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL DE GERENTE DE PROMOCIONES	26/06/2019	27/06/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL ABOGADO	19/08/2019	23/08/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL RESPONSABLE DE CALIDAD DE PRODUCTO	17/10/2019	18/10/2019
FORMACIÓN PRACTICA INICIAL DE TÉCNICO	23/10/2019	24/10/2019
ARTIFICIAL INTELLIGENCE FOR EXECUTIVES	20/11/2019	21/11/2019
EXPERTO EN BIM MANAGER	17/10/2019	17/12/2019
MBA MASTER INMOBILIARIO	05/04/2019	21/12/2019
MBA MASTER INMOBILIARIO	05/04/2019	21/12/2019
JORNADA ANUAL DE AUDITORES INTERNOS	20/11/2019	21/11/2019
LA COORDINACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	05/11/2019	05/11/2019
POWER BI	17/09/2019	18/09/2019
I CONGRESO NACIONAL DE INNOVACIÓN	18/09/2019	18/09/2019
PROGRAMA DE ALTA DIRECCIÓN	14/11/2019	03/06/2020
CURSO PASSIVHAUS	01/10/2019	15/10/2019
PDI	20/09/2019	13/03/2020
PRODUCTIVIDAD PERSONAL	13/03/2019	13/03/2019
PRODUCTIVIDAD PERSONAL	18/07/2019	18/07/2019
INGLES	ENERO	DICIEMBRE
SEMINARIO: ELABORACIÓN DE CUENTAS ANUALES: IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	10/06/2019	10/06/2019
FORMACIÓN LIBRO VERDE	20/06/2019	20/06/2019
FORMACIÓN LIBRO VERDE	25/07/2019	25/07/2019
EXCEL NIVEL BÁSICO	19/06/2019	20/06/2019
EXCEL NIVEL BÁSICO ALTO	17/06/2019	18/06/2019
EXCEL NIVEL MEDIO ALTO	17/06/2019	18/06/2019
EXCEL NIVEL AVANZADO	26/06/2019	27/06/2019
JORNADA TÉCNICA: ARQUITECTURA EN PROMOCIONES RESIDENCIALES	16/09/2019	16/09/2019
URBANISMO	29/10/2019	29/10/2019
PLATAFORMA INGENIA	25/10/2019	25/10/2019
ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL SECTOR INMOBILIARIO	04/11/2019	04/11/2019
BIM	25/11/2019	25/11/2019
SOLUCIONES PRÁCTICAS PARA NIIF 16 Y NIIF 9	26/11/2019	26/11/2019

Torre Estronci 99
L'Hospitalet de Llobregat



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, S.A. han procedido a suscribir las Cuentas Anuales Consolidadas, constitutivos del Balance de Situación Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas, El Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, la Memoria Consolidada y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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, S.A. have proceeded to subscribe the Consolidated Financial Statements, constituent of the Consolidated Balance Sheet, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Statement of Comprehensive Income the Consolidated Statement of Changes in Equity, the Consolidated Statement of Cashflows, the notes to the consolidated financial statements and the Consolidated Annual report for the three months ended in March 31st, 2020, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

20 de mayo de 2020

May 20th, 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 de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020, 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 first trimester ended March 31, 2020, 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 Temboursy Redondo
Consejero

Mr. Miguel Temboursy 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

20 de mayo de 2020
Madrid

May 20th, 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
20 de mayo de 2020

Madrid
May 20th, 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 de tres meses terminado
el 31 de marzo de 2020



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 marzo de 2020, 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 de tres meses 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 marzo de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de participaciones y créditos a largo plazo con empresas del grupo

Descripción Tal y como se indica en las notas 7.a y 8 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de marzo de 2020 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 45.078.046 euros y 834.936.017 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 una incorrecta valoración 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 revisión del análisis realizado por la Sociedad para la identificación de los indicios de deterioro y cálculo del valor recuperable, mediante la evaluación, 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 revisión de los desgloses incluidos en la memoria adjunta de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 20 de mayo de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2020 nos nombró como auditores para el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acta de decisiones del Socio Único para un periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/20/08968
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R:
B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL,
email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.05.20 21:35:07 +0200

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

20 de mayo de 2020

AEDAS HOMES, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio de tres meses terminado el 31 de
marzo de 2020**

AEDAS HOMES, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	5	1.244.614	1.299.507	Capital	10	47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		1.170.138	1.190.620	Capital social		47.966.587	47.966.587
Otro inmovilizado intangible		74.476	108.887	Prima de emisión	10	500.076.721	500.076.721
Inmovilizado material	6	947.110	967.517	Reservas	10	(307.929.669)	(309.868.836)
Terrenos y construcciones		381.727	403.362	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(36.940.235)	(30.603.842)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		565.061	563.594	Resultados de ejercicios anteriores	10	(1.320.954)	(14.436.582)
Inmovilizado en curso y anticipos		322	561	Otras aportaciones de socios	10	740.071.256	740.071.256
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		243.723.565	241.254.611	Resultado del ejercicio	3	4.516.890	15.027.995
Instrumentos de patrimonio	7	198.645.519	198.645.519	Otros instrumentos de patrimonio neto	10	2.535.360	2.179.769
Créditos a empresas	8 y 16	45.078.046	42.609.092	Total patrimonio neto		948.975.956	950.413.068
Inversiones financieras a largo plazo		160.562	159.362				
Otros activos financieros a largo plazo	8	160.562	159.362	PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos por impuesto diferido	13	2.240.042	847.000	Deudas a largo plazo	12	2.546.914	-
Total activo no corriente		248.315.893	244.527.997	Obligaciones y otros valores negociables		2.546.914	-
ACTIVO CORRIENTE:				Total pasivo no corriente		2.546.914	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		64.570.246	57.131.908	PASIVO CORRIENTE:			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	64.559.308	55.704.565	Deudas a corto plazo	12	212.336.452	228.753.716
Deudores varios	8	357	382	Obligaciones y otros valores negociables		59.522.751	78.009.410
Personal	8	10.577	10.160	Deudas con entidades de crédito		150.184.136	149.541.848
Activos por impuesto corriente	13	-	1.416.648	Derivados		2.615.457	1.196.640
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	4	153	Otros pasivos financieros		14.108	5.818
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8 y 16	841.557.172	885.633.047	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	1.228.800	3.570.697
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		834.936.017	875.440.665	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	11.816.006	20.189.935
Otros activos financieros		6.621.155	10.192.382	Acreedores por prestación de servicios	12	1.853.038	2.415.564
Inversiones financieras a corto plazo	8	11.192.905	6.782.905	Remuneraciones pendientes de pago	12	1.045.182	2.222.749
Periodificaciones a corto plazo		356.412	213.101	Pasivos por impuesto corriente	13	6.552.256	5.635.915
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	10.911.500	8.638.458	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	2.365.530	9.915.707
Total activo corriente		928.588.235	958.399.419	Total pasivo corriente		225.381.258	252.514.348
TOTAL ACTIVO		1.176.904.128	1.202.927.416	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.176.904.128	1.202.927.416

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.a	15.647.998	53.399.228
Prestaciones de servicios		15.647.998	53.399.228
Otros ingresos de explotación		-	1.008
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	1.008
Gastos de personal	14.c	(4.879.254)	(17.010.075)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.033.129)	(13.877.315)
Cargas sociales		(846.125)	(3.132.760)
Otros gastos de explotación		(2.103.101)	(8.877.075)
Servicios exteriores	14.b	(2.084.126)	(8.813.770)
Tributos		(18.675)	(23.703)
Otros gastos de gestión corriente		(300)	(39.602)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(208.940)	(541.589)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(3.059)
Deterioros y pérdidas		-	(3.059)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.456.703	26.968.438
Gastos financieros	14.d	(2.441.971)	(6.924.086)
Por deudas con terceros		(2.441.971)	(6.924.086)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	12.4	(1.418.817)	(156.467)
Cartera de negociación y otros		(1.418.817)	(156.467)
Diferencias de cambio		(612)	(4.195)
RESULTADO FINANCIERO		(3.861.400)	(7.084.748)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.595.303	19.883.690
Impuesto sobre beneficios		(78.413)	(4.855.695)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.516.890	15.027.995
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.516.890	15.027.995

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	4.516.890	15.027.995
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)		4.516.890	15.027.995

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital (Nota 10.a)	Prima de emisión (Nota 10.b)	Reservas (Notas 10.c y 10.d)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 10.f)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios o propietarios (Nota 10.g)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio (Nota 10.h)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2019	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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.516.890	-	4.516.890
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.912.367	-	13.115.628	-	(15.027.995)	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	26.800	(6.336.393)	-	-	-	-	(6.309.593)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	26.800	(6.336.393)	-	-	-	-	(6.309.593)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	355.591	355.591
SALDO FINAL AL 31 DE MARZO DE 2020	47.966.587	500.076.721	(307.929.669)	(36.940.235)	(1.320.954)	740.071.256	4.516.890	2.535.360	948.975.956

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos			
		4.595.303	19.883.690
Ajustes al resultado:		(4.272.625)	(18.817.857)
Dotación a la amortización	5 y 6	208.940	541.589
Variación de provisiones		355.591	1.055.881
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	3.059
Ingresos financieros	14.a	(8.697.944)	(27.424.543)
Gastos financieros	14.d	2.441.971	6.924.086
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.418.817	82.071
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		6.388.779	41.268.267
Cobros de intereses		8.022.347	45.507.112
Pago de intereses		(1.633.568)	(4.238.845)
Cambios en el capital corriente:		(17.412.322)	(22.308.000)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(3.570.528)	(32.429.810)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		(9.283.970)	10.629.571
Aumento/(Disminución) de otros activos y pasivos corrientes		(4.556.624)	(1.779.880)
Aumento/(Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes		(1.200)	1.272.119
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(10.700.865)	20.026.100
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo y asociadas		(8.900.314)	(136.757.794)
Activos intangibles		(80.121)	(1.150.037)
Activos materiales		(53.519)	(393.379)
Cobros por desinversiones		45.849.812	14.051.617
Empresas del grupo y asociadas		45.849.812	14.051.617
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		36.815.858	(124.249.593)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(6.309.592)	(29.669.637)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(11.309.579)	(32.747.432)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		4.999.987	3.077.795
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(17.532.359)	118.867.453
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		24.899.442	193.578.909
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		-	89.288.750
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(41.000.000)	(150.000.000)
Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.431.801)	(14.000.206)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(23.841.951)	89.197.816
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)		2.273.042	(15.025.677)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		8.638.458	23.664.135
Efectivo o equivalentes al final del periodo		10.911.500	8.638.458

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte íntegramente del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

Aedas Homes, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

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 marzo de 2020, y 31 de diciembre de 2019, 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 con fecha 20 de mayo de 2020, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE").

Con fecha 30 de marzo de 2020 la Junta de Accionistas de la Sociedad, a propuesta del Consejo de Administración, ha aprobado 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, al que corresponden estas cuentas anuales, que comprende desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo 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 el ejercicio 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad 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. El detalle de dicha 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 ("Sociedades Absorbidas"). El detalle de dicha operación y los balances de fusión figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2. Bases De Presentación De Las Cuentas Anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas Cuentas Anuales del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. 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. El Grupo ha evaluado al cierre del periodo comprendido desde el 1 de enero de 2020 a 31 de marzo de 2020, 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. 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 su informe emitido en febrero de 2020, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante el primer trimestre del 2020 así como por la variación del producto en curso correspondiente al primer trimestre de 2020 y sin considerar los anticipos de proveedores ni aquellos activos para los que existe una opción de venta (para estos últimos los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro). Los Administradores han optado por utilizar la valoración de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2019, dado que solamente han transcurrido tres meses desde la última valoración externa efectuada por la sociedad, si bien y aunque existe gran dificultad para valorar actualmente el posible impacto del COVID-19 en el sector residencial por cuanto no existe un volumen suficientemente amplio de transacciones comparables, se ha realizado una actualización de la tasación, para una muestra de activos de diversa tipología cuyo valor representa el 22% del valor neto de realización de los activos inmobiliarios a 31 de marzo de 2020 por parte del experto independiente Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.. En el ejercicio 2019, dicha valoración completa se efectuó a 31 de diciembre de 2019. 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) (Véase nota 7).

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad, junto con su grupo fiscal, disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 las correspondientes al ejercicio anterior.

En relación al periodo actual, y tal y como se informa en la Nota 1, se debe considerar que se ha acordado 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, comprendiendo este ejercicio económico desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020, lo que se debe considerar a efectos comparativos, al estar referidos los estados financieros del ejercicio actual a un periodo de tres meses, frente a doce meses los del ejercicio previo.

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

g) Agrupación de partidas

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

h) Principio de empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, de existir algunas circunstancias que pudieran suponer un riesgo para la Sociedad éstas se compensarían por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por ellas.

Al 31 de marzo de 2020 la Sociedad tiene un préstamo sindicado, reconocido en el pasivo corriente del balance de situación, por importe de 150.184.136 euros (149.541.848 euros al 31 de diciembre de 2019) tal y como se refleja en la nota 12. A pesar de que el vencimiento del mencionado préstamo es en agosto de 2020, los administradores consideran que tienen garantizadas las necesidades de liquidez tal y como se ha explicado en la nota 18 de la presente memoria.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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)	4.516.890
TOTAL	4.516.890
Aplicación	
Dotación de reserva legal (art. 273 LSC)	451.689
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	3.581.008
Reserva de capitalización (art. 25 LIS)	484.193
TOTAL	4.516.890

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.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 no hay saldos en moneda extranjera, ni se han producido en dicho periodo 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 adquiriente contabilizará, en la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios a su valor razonable, así como en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios, que vendrá determinado por la suma de i) los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos a cambio de los negocios adquiridos; ii) el valor razonable de cualquier contraprestación adicional que depende de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, siempre que tal contraprestación se considere probable y su valor razonable pueda ser estimado de forma fiable; y iii) cualquier coste directamente atribuible a la combinación, como los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la operación.

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

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

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2020	1.645.986	108.886	1.754.872
Adiciones	24.794	55.328	80.122
Traspasos	89.738	(89.738)	-
Saldos al 31 de marzo de 2020	1.760.518	74.476	1.834.994

Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2020	(455.366)	-	(455.366)
Dotaciones	(135.014)	-	(135.014)
Bajas	-	-	-
Saldos a 31 de marzo de 2020	(590.380)	-	(590.380)
Valor neto contable al 31 de marzo de 2020	1.170.138	74.476	1.244.614

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

Las principales adiciones del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 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. Los importes recogidos en "Anticipos inmovilizados intangibles" corresponden a inversiones en desarrollos de aplicaciones en curso.

A 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de marzo de 2020 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 56.563 euros (43.825 euros al 31 de diciembre de 2019).

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	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 2020	558.900	63.182	284.832	535.460	79.512	561	1.522.447
Adiciones	3.605	535	2.904	40.960	754	4.761	53.519
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	1.043	3.957	-	(5.000)	-
Saldos al 31 de marzo de 2020	562.505	63.717	288.779	580.377	80.266	322	1.575.966
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2020	(155.538)	(25.393)	(62.170)	(281.804)	(30.025)	-	(554.930)
Dotaciones	(25.240)	(3.168)	(7.428)	(34.194)	(3.896)	-	(73.926)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Saldos a 31 de marzo de 2020	(180.778)	(28.561)	(69.598)	(315.998)	(33.921)	-	(628.856)
Valor Neto Contable a 31/03/2020	381.727	35.156	219.181	264.379	46.345	322	947.110

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

Las altas producidas en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 corresponden principalmente a la inversión realizada en equipos informáticos e inversiones realizadas en nuevas oficinas (las altas producidas en el ejercicio 2019 correspondieron principalmente a la inversión realizada en las nuevas oficinas). Las bajas registradas en el ejercicio 2019 correspondieron a instalaciones de oficinas antiguas.

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

A 31 de marzo de 2020 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 30.720 euros (igual importe al 31 de diciembre de 2019).

Arrendamientos operativos

Los pagos futuros mínimos de contratos de arrendamiento de oficinas y coches de empresa no cancelables al cierre de cada ejercicio son los siguientes:

	Euros	
	30/03/2020	31/12/2019
Hasta un año	1.138.962	1.038.276
Entre uno y cinco años	1.477.339	1.813.418
Más de cinco años	-	-
	2.616.301	2.851.694

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:

Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Euros			
	Saldo al 31.12.19	Adiciones	(Bajas)	Saldo al 31.03.20
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	198.645.519	-	-	198.645.519
Total	198.645.519	-	-	198.645.519

Ejercicio 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

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	
	31.03.2020	31.12.2019
Participación en SPV REOCO 1, S.L.U.	198.645.519	198.645.519
	198.645.519	198.645.519

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

31 de marzo de 2020

		Euros						Valor en libros		
		Cifras individuales de la sociedad dependiente								
Denominación	% de participación	Capital Social	Prima de emisión y reservas	Resultado del periodo 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	81.618.297	(62.857)	(4.738.831)	61.533.015	183.156.654	198.645.519	-	198.645.519
								198.645.519	-	198.645.519

31 de diciembre de 2019

		Euros						Valor en libros		
		Cifras individuales de la sociedad dependiente								
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

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 marzo de 2020, y 31 de diciembre de 2019.

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 marzo de 2020, 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. a 31 de diciembre de 2019, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante el primer trimestre del 2020 así como por la variación del producto en curso correspondiente al primer trimestre 2020, refleja un *Gross Asset Value* por importe de 2.009 millones de euros, lo que implica una plusvalía de 671 millones de euros (al cierre del ejercicio anterior, la tasación efectuada sobre existencias a dicha fecha era de 1.962 millones de euros, implicando unas plusvalías de 683 millones de euros).

Los Administradores han optado por utilizar la valoración de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2019, dado que solamente han transcurrido tres meses desde la última valoración externa efectuada por la sociedad, y ante la dificultad de valorar actualmente el posible impacto del COVID-19 en el sector residencial por cuanto no existe un volumen suficientemente amplio de transacciones comparables en las que se haya producido este impacto en las que basar los criterios de valoración. Dicho informe de valoración fue emitido por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. en febrero del 2020. En el ejercicio 2019, dicha valoración se efectuó a 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. ha realizado una actualización de la tasación para una muestra de activos de diversa tipología cuyo valor representa el 22% del valor neto de realización a 31 de marzo de 2020. Derivado de esta actualización se ha concluido que el impacto sobre el valor de mercado no implicaría la necesidad de dotar ningún importe adicional en concepto de deterioro de existencias dado que se mantiene un margen muy significativo de plusvalías no registradas.

Estas Cuentas Anuales del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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 terminado el 31 de marzo de 2020

	Euros	
	Aedas Homes, S.A.	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	248.315.893	38.252.480
Activo corriente	928.588.235	1.546.790.155
Total activo	1.176.904.128	1.585.042.635
Capital, reservas, aportaciones de socios y otros instrumentos de patrimonio neto	944.459.066	930.422.520
Pérdidas y ganancias	4.516.890	3.157.875
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	948.975.956	933.580.395
Socios externos	-	2.401.733
Total Patrimonio	948.975.956	935.982.128
Pasivo no corriente	2.546.914	3.981.760
Pasivo corriente	225.381.258	645.078.747
Total pasivo y patrimonio	1.176.904.128	1.585.042.635

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

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 cierre del ejercicio es la siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Activos financieros no corrientes		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	45.078.046	42.609.092
Inversiones financieras a largo plazo	160.562	159.362
Total activos financieros no corrientes	45.238.608	42.768.454
Activos financieros corrientes		
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	64.559.308	55.704.565
Deudores varios	357	382
Personal	10.577	10.160
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	834.936.017	875.440.665
Otros activos financieros, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	6.621.155	10.192.382
Inversiones financieras a corto plazo	11.192.905	6.782.905
Total activos financieros corrientes	917.320.319	948.131.059

Dentro del epígrafe Inversiones financieras a corto plazo se incluyen al 31 de marzo de 2020 principalmente imposiciones a plazo fijo pignoradas en garantía de seguros de caución entregados a los compradores de viviendas por importe de 5.000.000 euros (igual importe al 31 de diciembre de 2019, así como un depósito en garantía del "Equity Swap", descrito en la Nota 12.4 de la memoria, por importe de 6.192.905 euros (1.766.072 euros al 31 de diciembre de 2019).

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

La composición de este epígrafe al cierre del ejercicio es la siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	10.911.500	8.638.458
Total	10.911.500	8.638.458

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

El importe pignorado a 31 de marzo de 2020 para garantizar costes de financiación corporativa asciende a 5.874.171 euros (6.249.756 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 marzo de 2020, y 31 de diciembre de 2019, 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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoradas.

Al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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. (*)	60,40	60,40	-	-	-
UBS GROUP AG	5,19	-	0,07	5,12	-
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 terminado 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 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. (*)	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)

b) Prima de emisión

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no ha habido movimientos en la prima de emisión, siendo el saldo al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la reserva legal no estaba completamente constituida, estando dotada al 31 de marzo de 2020 por importe de 3.109.529 euros (1.606.730 euros a 31 de diciembre de 2019).

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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019. No obstante, al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil.

Así, 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 2021 finalizado el 31 de marzo de 2021. 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.

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 fue 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 habían comprado hasta el 31 de diciembre de 2019 un total de 1.485.057 acciones a un precio medio de 20,6079 €/acción sin haberse realizado ninguna venta en este período.

El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración aprobó aumentar el límite del programa de recompra de acciones pasando de 50 a 150 millones de euros, manteniendo el resto de condiciones aprobadas en el Consejo del 25 de septiembre de 2019.

En el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se han adquirido, en el marco de operaciones de autocartera de la Sociedad, un total de 572.020 acciones a un precio medio de 19,6620 €/acción.

Con fecha 8 de enero de 2020, la Sociedad 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. Al existir una obligación de recompra de estas acciones, computan como posición indirecta a efectos de autocartera. No se han efectuado ventas adicionales de autocartera en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

g) Aportaciones de socios o propietarios

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario de la Sociedad 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 marzo de 2020, 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 2.535.360 euros (2.179.769 euros a cierre del ejercicio anterior).

11. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tenía provisiones ni contingencias a fecha 31 de marzo de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

12. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	Euros			
	Derivados y otros		Total	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Pasivos financieros no corrientes				
Deudas a largo plazo				
Obligaciones y otros valores negociables	2.546.914	-	2.546.914	-
	2.546.914	-	2.546.914	-
Pasivos financieros corrientes				
Deudas a corto plazo				
Obligaciones y otros valores negociables	59.522.751	78.009.410	59.522.751	78.009.410
Deudas con entidades de crédito	150.184.136	149.541.848	150.184.136	149.541.848
Derivados	2.615.457	1.196.640	2.615.457	1.196.640
Otros pasivos financieros	14.108	5.818	14.108	5.818
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.228.800	3.570.697	1.228.800	3.570.697
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Acreeedores varios	1.853.038	2.415.564	1.853.038	2.415.564
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.045.182	2.222.749	1.045.182	2.222.749
	216.463.472	236.962.726	216.463.472	236.962.726
Total	219.010.386	236.962.726	219.010.386	236.962.726

No existen pasivos contingentes a 31 de marzo de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

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 marzo de 2020, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros (150 millones de euros a 31 de diciembre de 2019) y el importe registrado por método de coste amortizado es de 149.067.980 euros (148.407.984 euros a 31 de diciembre de 2019). El saldo de interés a pagar al 31 de marzo de 2020 asciende a 1.116.156 euros (1.133.864 euros al 31 de diciembre de 2019).

En garantía de dicho préstamo sindicado corporativo, se formalizó una promesa de hipoteca sobre los inmuebles sin garantía hipotecaria otorgada por entidades financieras. Adicionalmente, existen covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación, cuyo detalle es el siguiente:

- a) El ratio de apalancamiento (deuda financiera neta dividida por EBITDA) no deberá ser superior a 5 veces en cada periodo pertinente.
- b) El ratio préstamo-coste (*Loan to Cost*) (deuda financiera neta dividida por el valor contable de las existencias) no deberá superar el 35% en cada periodo pertinente.
- c) El ratio préstamo-valor (*Loan to Value*) (deuda financiera del acuerdo de financiación *Senior* dividida por el valor bruto de los activos de existencias disponibles y libres de cargas) no deberá superar el 40% en cada periodo pertinente.
- d) El ratio de cobertura de intereses (EBITDA dividido por los intereses devengados con entidades financieras) no debe ser inferior a 4 veces.

A 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo AEDAS HOMES cumple todos los covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación, cuyo detalle es:

	Covenant	31.03.2020	31.12.2019
Ratio de apalancamiento	<5x	4,01	3,90
Ratio préstamo-coste	<35%	19,90%	17,28%
Ratio préstamo-valor	<40%	13,05%	12,74%
Ratio de cobertura de intereses	>4x	5,42	6,86

En la actualidad se está negociando la extensión de dicho préstamo una vez se alcance su vencimiento en condiciones similares a las vigentes. Los Administradores esperan poder alcanzar un acuerdo en las próximas semanas. Dado el actual bajo nivel de apalancamiento del Grupo (Loan to Value del 13,05%) y la disponibilidad de importes adicionales bajo los préstamos promotor (1.983.518 euros de recuperación de coste de suelo y 26.707.349 euros de disposición de tramos de subrogación), así como la posición financiera reflejada a 31 de marzo de 2020, no se espera variaciones significativas en esta financiación.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 25 millones de euros y se ha amortizado un importe de 41 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 62,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta julio de 2021. El coste anual efectivo es 0,99%.

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

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 marzo de 2020, el valor de los pagarés registrado en el pasivo de la Sociedad según método de tipo de interés efectivo es de 62.069.665 euros (78.009.410 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. Durante el ejercicio 2019 se reclasificó a corto plazo ya que dicho compromiso vence el 31 de diciembre de 2020.

Como se informa en la Nota 10.f, con fecha 8 de enero de 2020, la Sociedad 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.

A 31 de marzo de 2020 el valor razonable del derivado es 2.615.456 euros (1.196.640 euros a 31 de diciembre de 2019), figurando en el pasivo.

13. Situación fiscal

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad tiene abierto a inspección fiscal los impuestos que le son de aplicación con relación a ejercicios no prescritos.

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 cierre de cada ejercicio es el siguiente:

	Euros			
	31.03.2020		31.12.2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	4	-	153	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	1.091.061	-	9.188.747
Activo por impuesto corriente (1)	-	-	1.416.648	-
Pasivo por impuesto corriente (2)	-	6.552.256	-	5.635.915
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	944.684	-	455.268
Organismos de la Seguridad Social, Acreedores	-	329.785	-	270.109
Otros conceptos	-	-	-	1.583
Activos por impuesto diferido	2.240.042	-	847.000	-
Total	2.240.046	8.917.786	2.263.801	15.551.622

(1) Al 31 de diciembre de 2019, el importe de Activo por impuesto corriente correspondía 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 marzo de 2020, el importe de Pasivo por impuesto corriente corresponde al importe a pagar por el impuesto sobre sociedades del 2019 y 2020 generado por las sociedades en régimen de consolidación fiscal (a 31 de diciembre de 2019, dicho importe correspondía 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	
	31.03.2020	31.12.2019
Resultado antes de impuestos	4.595.303	19.883.690
Diferencias permanentes	300	(369.984)
Diferencias temporales	1.774.407	1.105.394
Base imponible fiscal previa	6.370.010	20.619.100
Reserva de capitalización	(484.193)	-
Créditos fiscales aplicados	-	(3.715.911)
Base imponible fiscal	5.885.817	16.903.189
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto corriente)	(1.471.454)	(4.225.797)
Ajuste impuesto sobre sociedades del 2018 (gasto corriente)	-	(4.007)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	(1.471.455)	(4.229.804)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	1.393.042	(625.891)

Durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 la Sociedad ha efectuado ajustes por diferencias temporarias por importe de 1.774.407 euros (1.105.394 euros en el 2019), de los que 355.590 euros corresponden a provisiones no deducibles (1.055.881 euros en el 2019) y 1.418.817 euros por cambios en el valor razonable de derivados (156.467 euros en el 2019). Adicionalmente, en el ejercicio 2019 se incluyeron 106.954 euros por aplicación de gastos financieros de ejercicios anteriores.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020				
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	250	-	-	250
Diferencias temporarias	846.750	1.393.042	-	2.239.792
	847.000	1.393.042	-	2.240.042
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
Total	847.000	1.393.042	-	2.240.042
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

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

Durante el periodo ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, la variación de los activos por impuesto diferido se corresponde con el incremento por aplicación y reversión de diferencias temporarias

deducibles por importe de 443.602 euros y con la activación del crédito fiscal correspondiente a reserva de capitalización pendiente de aplicar por importe de 949.440 euros.

A 31 de marzo de 2020, los activos por diferencias temporarias deducibles corresponden a provisiones por importe de 633.841 euros (544.942 euros a 31 de diciembre de 2019), a variaciones en el valor razonable de derivados por importe de 656.511 euros (301.807 euros a 31 de diciembre de 2019) y a la reserva de capitalización pendiente de aplicar por importe de 949.440 euros.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Segmentación por categorías de actividades		
Gestión administrativa y promoción al grupo	6.950.054	25.974.685
Ingresos financieros	8.697.944	27.424.543
Total	15.647.998	53.399.228
Segmentación por mercados geográficos		
España	15.647.998	53.399.228
Total	15.647.998	53.399.228

b) *Otros gastos de explotación*

	Euros	
	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Arrendamientos	(314.800)	(1.184.290)
Reparaciones y conservación	(293.908)	(1.147.493)
Servicios profesionales independientes	(760.101)	(3.410.168)
Primas de seguros	(28.803)	(86.766)
Servicios bancarios	(11.994)	(27.606)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(361.815)	(1.901.914)
Suministros	(5.051)	(17.869)
Otros servicios	(307.654)	(1.037.664)
Total	(2.084.126)	(8.813.770)

c) *Gastos de personal*

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(3.668.388)	(12.724.657)
Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio (Nota 15)	(355.590)	(1.055.881)
Indemnizaciones	(9.151)	(96.777)
Total	(4.033.129)	(13.877.315)
Cargas sociales		
Seguridad social	(723.414)	(2.530.721)
Otros gastos sociales	(122.711)	(602.039)
Total	(846.125)	(3.132.760)
Total	(4.879.254)	(17.010.075)

En el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 el número medio de personas empleadas por la Sociedad ha sido de 226 personas (204 personas en el ejercicio 2019). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del periodo terminado el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.03.2020			31.12.2019		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	76	78	154	70	73	143
Titulados medios	18	26	44	16	25	41
Resto	21	15	36	18	15	33
Total	115	119	234	104	113	217

d) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Intereses por deudas con terceros		
Intereses de préstamo sindicado	(2.271.454)	(6.392.026)
Intereses de pagarés y collateral equity swap	(167.205)	(486.911)
Comisión avales, seguros caución y otros	(3.312)	(45.149)
Total	(2.441.971)	(6.924.086)

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Personal clave	355.590	1.055.881
Total	355.590	1.055.881

A 31 de marzo de 2020, 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 2.535.360 euros (2.179.769 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 los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 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).

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

	Euros		
	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Total
Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020			
Créditos a largo plazo (Nota 8)	-	45.078.046	45.078.046
Clientes (Nota 8)	-	64.559.308	64.559.308
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	(15.515)	(15.515)
Créditos a corto plazo (Nota 8)	-	833.740.002	833.740.002
Intereses créditos a corto plazo (Nota 8)	-	1.196.015	1.196.015
Cuenta corriente con empresas del grupo (deudora) (Nota 8)	-	6.621.155	6.621.155
Cuenta corriente con empresas del grupo (acreedora)	-	(1.228.800)	(1.228.800)
Ejercicio 2019			
Créditos a largo plazo (Nota 8)	-	42.609.092	42.609.092
Clientes (Nota 8)	-	55.704.565	55.704.565
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	607	607
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)

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

	Euros		
	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Total
Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020			
Prestación de servicios	-	6.950.054	6.950.054
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.a)	-	8.697.944	8.697.944
Ejercicio 2019			
Prestación de servicios	-	25.974.685	25.974.685
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.a)	-	27.424.543	27.424.543

Créditos en empresas del grupo y asociadas

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31.12.19	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.03.2020
Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas	42.609.092	2.468.954	-	-	45.078.046
Créditos a corto plazo a empresas del Grupo y asociadas (*)	873.158.454	6.431.360	(45.849.812)	-	833.740.002
Total	915.767.546	8.900.314	(45.849.812)	-	878.818.048

	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

(*) Adicionalmente, se reconoce al corto plazo la cuantía adeudada por intereses de los créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas, por importe de 1.196.015 euros al 31 de marzo de 2020 (2.282.211 euros al 31 de diciembre de 2019).

El detalle de los créditos a empresas del Grupo y asociadas a 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Sociedad	Límite (euros)	Principal	Fecha vencimiento
Préstamo a SPV Reoco 1, S.L.U.	951.563.000	833.307.042	31/12/2020
Préstamo a Damalana Servicios y Gestiones, S.L.	42.300.000	28.299.733	31/01/2022
Préstamo a SPV Reoco 15, S.L.	26.700.000	6.791.303	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	3.512.976	31/12/2021
Préstamo a Turnkey Projects Development, S.L.U.	491.400	532.027	31/12/2021
Préstamo a Egon Asset Development, S.L.U.	301.600	326.959	17/12/2020
Préstamo a Ipala Asset Development, S.L.	106.000	106.000	31/12/2020
Préstamo a Urbana Lamatra I, S.L.	1.000.000	551.395	14/12/2023
Préstamo a Urbana 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	1.037.922.000	878.818.048	

El detalle de los “Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas” a 31 de diciembre de 2019 era 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	

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 II, S.L., Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L. e Ipala Asset Development, S.L., que devengan Euribor 1 mes más 550 puntos básicos y el otorgado a Urbania Lamatra I, S.L. que devenga Euribor 1 mes más 900 puntos básicos.

Las principales variaciones de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 corresponden a disposiciones de préstamos para financiar la compra de suelos y gastos no financiables de proyectos. El importe de las amortizaciones corresponde principalmente a devolución de préstamos de las sociedades que efectuaron entregas de viviendas durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019.

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 marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 terminados el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, ascienden a 372.615 y 1.454.325 euros, respectivamente.

d) Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 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	
	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020			Número	Importe
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total		
7	327.617	118.905	446.522	-	-

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	-	-

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 marzo de 2020 (ni al 31 de diciembre de 2019). Asimismo, no existen planes especiales de incentivos sobre participaciones de Aedas Homes, S.A. al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 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.

Durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 30.709 euros (27.917 euros en el ejercicio 2019).

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 marzo de 2020.

Riesgo de liquidez-

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 25 millones de euros y se ha amortizado un importe de 41 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 62,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta julio de 2021. El coste anual efectivo es 0,99%. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad cerró varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 194,3 millones de euros y se amortizó un importe de 150 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 78,3 millones de euros que vencían en varios tramos, hasta noviembre de 2020. El coste anual efectivo fue 0,99%.

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 marzo de 2020, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros (150 millones de euros a 31 de diciembre de 2019) y el importe registrado por método de coste amortizado es de 149.067.980 euros (148.407.984 euros a 31 de diciembre de 2019). El saldo de interés a pagar al 31 de marzo de 2020 asciende a 1.116.156 euros (1.133.864 euros al 31 de diciembre de 2019). En la actualidad se está negociando su extensión, por un plazo máximo similar al original, esto es, 2 años. Adicionalmente, como se recoge en el apartado de Hechos Posteriores, el grupo ha gestionado la obtención de financiación a largo plazo con garantías ICO, habiendo obtenido 28 millones de euros con vencimiento superior a 12 meses en el momento de su firma y una línea adicional sin garantías por 10 millones de euros con vencimiento superior a 12 meses.

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 máximo objetivo del grupo del 35%. Dado el actual bajo nivel de apalancamiento del Grupo (Loan to Value del 13,05%) y la disponibilidad de importes adicionales bajo los préstamos promotor (1.983.518 euros de recuperación de coste de suelo y 26.707.349 euros de disposición de tramos de subrogación), así como la posición financiera reflejada a 31 de marzo de 2020, no se espera variaciones significativas en la financiación.

Riesgo de tipo de interés-

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 396.885 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 (652.712 euros en el ejercicio 2019).

19. Otra información

a) Estructura del personal

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, existe una persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de marzo de 2020, y al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración estaba formado por 9 personas, de las cuales 7 son hombres y 2 mujeres.

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría y revisión limitada	87.400	156.394
Otros servicios de verificación	21.700	15.180
Total	109.100	171.574

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:

	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Ejercicio 2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	50,24	38,70
Ratio de operaciones pagadas	49,18	38,83
Ratio de operaciones pendientes de pago	53,61	37,52
Euros		
Total pagos realizados	3.653.451	11.860.975
Total pagos pendientes	1.154.614	1.351.663

20. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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:

- El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, AEDAS Homes cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrandó su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales online destacando la plataforma LIVE. Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, sin perjuicio de que las mismas deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y 31 de marzo de 2021.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa, ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. En todo caso, los Administradores consideran que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para la Sociedad podría mitigarse, con los diferentes mecanismos contractuales disponibles en cada caso.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

La Sociedad evaluará durante el ejercicio 2021, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera durante el ejercicio 2021, finalizado el 31 de marzo de 2021, y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

- Aedas Homes, S.A. ha formalizado cuatro líneas de crédito complementarias a la financiación promotora, de las que tres cuentan con garantía ICO, con diferentes entidades financieras con las que ya tiene suscritos préstamos promotor por un importe total de 38 millones de euros. Los tipos de interés establecidos son fijos (2% - 2,5% - 3,5%) y variables (EURIBOR más un diferencial de 250 puntos básicos), y todas cuentan con un periodo de carencia mínimo de 10 meses y un plazo de vencimiento que oscila entre los 12 y 24 meses.
- Con fecha 11 de mayo de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.101.137 títulos representativos del 4,3804% del capital adquiridos a un precio medio de 20,2692 €/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 822.125 representativos de un 1,7140% del capital a un precio medio de 20,2409 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 1.130.288 representativos de un 2,3564% del capital a un precio medio de 20,2812 €/acción.

INFORME DE GESTIÓN

Aedas Homes, S.A.

Del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

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.a 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.

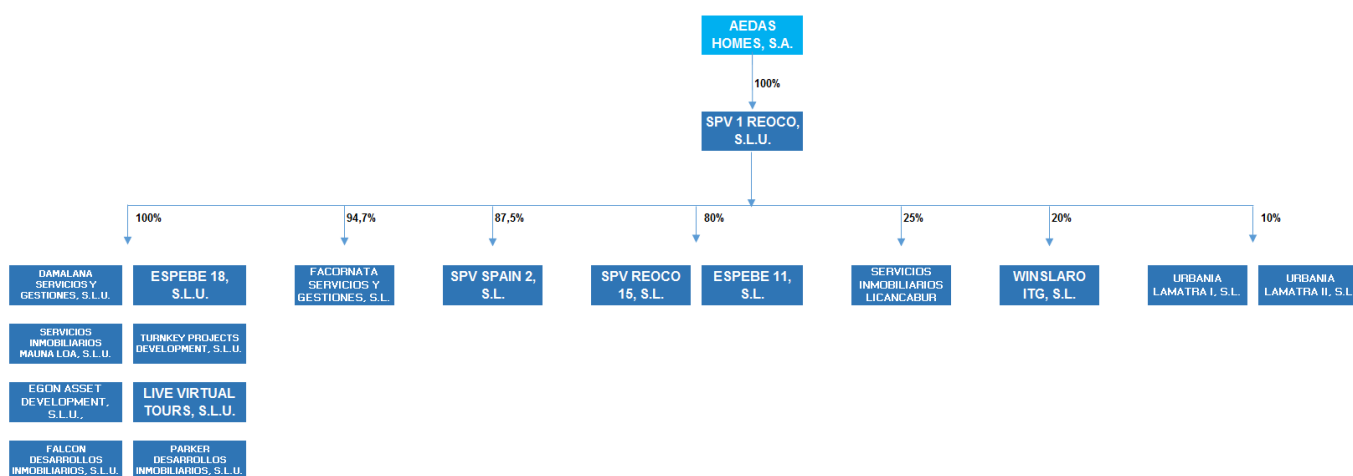
Las acciones representativas del capital social de Aedas Homes S.A. cotizan en el mercado continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 20 de octubre de 2017, debutando a un precio de 31,65 euros por acción y aumentando el capital social según lo establecido en la Nota 10 de la memoria adjunta.

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.

Con fecha 30 de marzo de 2020 la Junta de Accionistas de la Sociedad, a propuesta del Consejo de Administración, ha aprobado 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, al que corresponde este informe de gestión, que comprende desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.

A continuación, se adjunta la estructura societaria de Aedas Homes, S.A. y subsidiarias (el “Grupo”) a la fecha de cierre de 31 de marzo de 2020:



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 marzo de 2020 alcanza 1.176.904.128 euros, el pasivo a corto y largo plazo 227.928.172 euros y el patrimonio neto 948.975.956 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, el importe neto de la cifra de negocios es de 15.647.998 euros, de los que 6.950.054 euros corresponden a prestación de servicios de Administración, Gestión y promoción delegada con empresas del grupo y 8.697.944 euros corresponden a ingresos financieros de los contratos de préstamo otorgados a empresas del grupo.

EBITDA

El EBITDA del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 ha alcanzado una cifra de 8.665.643 euros positivos.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 ha ascendido a un beneficio de 4.516.890 euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de marzo de 2020 alcanza un importe de 227.928.172 euros comparado con 252.514.348 euros al 31 de diciembre de 2019 (lo que supone una disminución de 24.586.176 euros) debido principalmente a la amortización 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 la memoria adjunta, 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.

En el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 el número medio de personas empleadas por la Sociedad ha sido de 226 personas (204 personas en el ejercicio 2019). La distribución por regiones, departamentos y categorías del número de personas empleadas al cierre es la siguiente:

Región	31.03.20
Madrid	147
Cataluña	23
Este e Islas Baleares	22
Costa del Sol	21
Resto de Andalucía	21
Total	234

Departamento	31.03.20
Negocio	167
Inversión	9
Financiero	21
Corporativo	37
Total	234

Categoría profesional	31.03.20
Equipo directivo	36
Personal intermedio	63
Personal técnico y administrativo	135
Total	234

4. Liquidez y recursos de capital

La Nota 18 de memoria adjunta 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.

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.

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 fue 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 habían comprado hasta el 31 de diciembre de 2019 un total de 1.485.057 acciones a un precio medio de 20,6079 €/acción sin haberse realizado ninguna venta en este período.

El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración aprobó aumentar el límite del programa de recompra de acciones pasando de 50 a 150 millones de euros, manteniendo el resto de condiciones aprobadas en el Consejo del 25 de septiembre de 2019.

En el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se han adquirido, en el marco de operaciones de autocartera de la Sociedad, un total de 572.020 acciones a un precio medio de 19,6620 €/acción.

Con fecha 8 de enero de 2020, como se ha informado previamente, la Sociedad 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. Al existir una obligación de recompra de estas acciones, computan como posición indirecta a efectos de autocartera. No se han efectuado ventas adicionales de autocartera en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

8. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Tal y como se detalla en la Nota 20 de la memoria adjunta correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, con posterioridad al cierre del periodo no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las cuentas anuales formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa, a excepción de los que se enumeran en dicha nota.

9. Pago a proveedores

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

10. Información sobre la evolución de la entidad durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

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.

A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de marzo de 2020 alcanza 1.176.904.128 euros, el pasivo a corto y largo plazo 227.928.172 euros y el patrimonio neto 948.975.956 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 marzo de 2020 alcanza un importe de 227.928.172 euros comparado con 252.514.348 euros al 31 de diciembre de 2019 (lo que supone una disminución de 24.586.176 euros) debido principalmente a la amortización de pagarés detallados en la Nota 12 de la memoria adjunta.

Durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, el importe neto de la cifra de negocios es de 15.647.998 euros, de los que 6.950.054 euros corresponden a prestación de servicios de Administración, Gestión y promoción delegada con empresas del grupo y 8.697.944 euros corresponden a ingresos financieros de los contratos de préstamo otorgados a empresas del grupo.

El EBITDA del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 ha alcanzado una cifra de 8.665.643 euros positivos.

El resultado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 ha ascendido a un beneficio de 4.516.890 euros. Conforme al art. 273 LSC, dicho beneficio se destinará, en su caso, de la siguiente manera: 451.689 euros a dotación de la Reserva Legal, 3.581.008 euros a compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores y 484.193 euros a dotación de la reserva de capitalización.

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 2021 finalizado el 31 de marzo de 2021. 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.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de Aedas Homes, S.A. correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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

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, S.A. han procedido a suscribir las Cuentas Anuales, constitutivas del Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, 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, S.A. have proceeded to subscribe the Financial Statements, constituent of the Balance Sheet, the Income Statement, the Statement of Changes in Equity, the Statement of Cashflows, the notes to the Financial statements and the Management Report for the three months ended in March 31st, 2020, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

20 de mayo de 2020

May 20th, 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 individuales de Aedas Homes, S.A. correspondientes al ejercicio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 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

**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 trimester ended March 31, 2020 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

Consejero

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

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, 20 de mayo de 2020

Madrid, May 20th, 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, 20 de mayo de 2020

Madrid, May 20th, 2020

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors