

Informe de Revisión Limitada

AEDAS HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de septiembre de 2021



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A.:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de AEDAS HOMES, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de septiembre de 2021 y 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 las notas explicativas, todos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/20836 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



Alfonso Balea López

23 de noviembre de 2021

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de
septiembre de 2021

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 31 DE MARZO DE 2021

(Euros)

ACTIVO	Notas	30.09.2021 (*)	31.03.2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2021 (*)	31.03.2021
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		5.413.878	1.494.841	Capital		46.806.537	47.966.587
Patentes, licencias, marcas y similares		2.486.878	-	Capital social		46.806.537	47.966.587
Aplicaciones informáticas		1.418.680	1.463.379	Prima de emisión		478.534.502	500.076.721
Otro inmovilizado intangible		1.508.320	31.462	Reservas de la Sociedad Dominante		(299.710.800)	(307.095.363)
Inmovilizado material		3.284.672	3.241.899	(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(51.587.176)	(65.075.384)
Terrenos y construcciones		2.432.095	2.487.202	Resultados de ejercicios anteriores		(10.995.576)	(10.744.632)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		732.920	732.523	Reservas de sociedades consolidadas		13.546.820	(2.293.916)
Inmovilizado en curso y anticipos		119.657	22.174	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Inversiones inmobiliarias		2.795.364	1.704.313	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		24.502.034	85.104.149
Terrenos		488.971	286.114	Otros instrumentos de patrimonio neto		3.854.962	4.406.966
Construcciones		2.306.393	1.418.199	Socios externos		635.887	1.889.489
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		20.499.134	11.421.975	Total patrimonio neto		945.658.446	994.305.873
Participaciones en empresas asociadas		11.839.130	3.964.799	PASIVO NO CORRIENTE:			
Créditos a empresas asociadas	7	8.660.004	7.457.176	Deudas a largo plazo	5	318.205.583	89.511.657
Inversiones financieras a largo plazo		1.299.066	1.088.049	Obligaciones y otros valores negociables		316.641.571	32.354.834
Otros activos financieros a largo plazo		1.299.066	1.088.049	Deudas con entidades de crédito		-	56.078.404
Activos por impuesto diferido	6	12.034.909	13.803.058	Otros pasivos financieros		1.564.012	1.078.419
Total activo no corriente		45.327.023	32.754.135	Pasivos por impuesto diferido	6	254.216	-
ACTIVO CORRIENTE:				Total pasivo no corriente		318.459.799	89.511.657
Existencias	3	1.601.074.172	1.394.499.790	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		93.840.352	51.144.420	Provisiones a corto plazo	3	8.238.114	13.666.026
Clientes por ventas y prestación de servicios		53.097.616	45.262.865	Deuda financiera préstamo promotor y suelo con vencimiento a largo plazo	5	183.499.300	165.006.520
Clientes, empresas asociadas	7	693.697	78.833	Deudas a corto plazo	5	63.486.428	100.942.788
Deudores varios		650.503	652.618	Obligaciones y otros valores negociables		56.089.210	22.301.428
Personal		23.585	12.913	Deudas con entidades de crédito		3.972.680	77.175.037
Activos por impuesto corriente		101.525	75.498	Otros pasivos financieros		3.424.538	1.466.323
Otros créditos con las Administraciones Públicas		39.273.426	5.061.693	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		396.235.911	323.553.275
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		6.650.756	620.939	Proveedores y otras cuentas a pagar		148.154.515	140.339.246
Créditos a empresas asociadas		6.650.756	620.939	Acreedores por prestación de servicios		4.911.881	6.159.782
Inversiones financieras a corto plazo		6.794.265	15.090.450	Remuneraciones pendientes de pago		2.074.804	3.516.780
Otros activos financieros a corto plazo		6.794.265	15.090.450	Pasivos por impuesto corriente		25.081.274	19.237.338
Periodificaciones a corto plazo		11.469.550	6.708.671	Otras deudas con las Administraciones Públicas		13.479.032	22.509.962
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	150.421.880	186.167.734	Anticipos de clientes		202.534.405	131.790.167
Total activo corriente		1.870.250.975	1.654.232.004	Total pasivo corriente		651.459.753	603.168.609
TOTAL ACTIVO		1.915.577.998	1.686.986.139	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.915.577.998	1.686.986.139

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2021. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30
DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (*)
Ingresos por venta de promociones	8	236.363.572	61.868.331
Coste directo de ventas de promociones		(163.948.366)	(46.517.384)
Margen bruto - Promociones		72.415.206	15.350.947
Margen bruto - Promociones %		30,6%	24,8%
Ingresos por venta de suelo	8	-	4.340.286
Coste directo de ventas de suelo		-	(3.535.351)
Margen bruto por venta de suelo		-	804.935
Margen bruto por venta de suelo %		-	18,5%
Ingresos por Ventas	8	236.363.572	66.208.618
Coste directo de ventas		(163.948.366)	(50.052.735)
MARGEN BRUTO		72.415.206	16.155.882
MARGEN BRUTO %		30,6%	24,4%
Marketing		(4.882.250)	(2.680.012)
Comercialización		(5.601.442)	(1.855.089)
Otros gastos directos de promociones		(779.063)	(574.117)
Tributos promociones		(2.163.019)	(1.349.560)
MARGEN NETO		58.989.432	9.697.104
MARGEN NETO %		25,0%	14,6%
Gastos generales		(16.921.891)	(13.465.991)
Otros ingresos de gestión corriente	7	1.410.606	1.488.613
Otros gastos de gestión corriente		(110.214)	(55.853)
Diferencias negativas en combinación de negocios	1	1.186.483	-
EBITDA		44.554.416	(2.336.127)
EBITDA %		18,8%	(3,5%)
Depreciación y amortización		(1.398.060)	(997.132)
Deterioro de existencias	3	-	(1.613.560)
RESULTADO DE EXPLOTACION		43.156.356	(4.946.819)
Ingresos financieros	7	320.510	210.242
Gastos financieros por deuda con empresas del grupo	7	-	(25.468)
Gastos financieros por deuda con entidades de crédito netos de capitalizados		(9.888.426)	(6.401.706)
Variación de valor razonable en inst. finan.		72.282	326.228
Diferencias de cambio		(644)	(2.877)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(9.496.278)	(5.893.580)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(261.105)	(195.791)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		33.398.973	(11.036.190)
Impuesto sobre beneficios	6	(8.283.840)	2.756.039
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		25.115.133	(8.280.151)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		25.115.133	(8.280.151)
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios	4	613.099	(17.798)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		24.502.034	(8.262.353)
Beneficio por acción básico		0,52	(0,17)
Beneficio por acción diluido		0,55	(0,18)

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2021. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		25.115.133	(8.280.151)
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)		25.115.133	(8.280.151)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		24.502.034	(8.262.353)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		613.099	(17.798)

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2021. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Euros)

	Capital (nota 4.a)	Prima de emisión (nota 4b)	Reservas de la Sociedad dominante (notas 4.c, 4.d y 4.e)	(Acciones y participacione s de la Sociedad Dominante) (nota 4.f)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas de sociedades consolidadas (notas 4.d y 4.e)	Otras aportaciones de socios (nota 4.h)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 4.j)	Socios Externos (nota 4k)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ABRIL DE 2020	47.966.587	500.076.721	(307.929.668)	(36.940.235)	(11.811.332)	(3.546.168)	740.071.256	3.157.875	2.535.360	2.401.732	935.982.128
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(8.262.353)	-	(17.798)	(8.280.151)
Distribucion del resultado del ejercicio anterior	-	-	935.882	-	1.066.700	1.155.293	-	(3.157.875)	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(35.665)	(7.558.216)	-	-	-	-	-	-	(7.593.881)
Variaciones del perimetro y otros	-	-	-	-	-	7.284	-	-	711.181	(337.736)	380.729
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (*)	47.966.587	500.076.721	(307.029.451)	(44.498.451)	(10.744.632)	(2.383.591)	740.071.256	(8.262.353)	3.246.541	2.046.198	920.488.825
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	93.366.502	-	(32.249)	93.334.253
Distribucion del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(65.912)	(20.576.933)	-	-	-	-	-	-	(20.642.845)
Variaciones del perimetro y otros	-	-	-	-	-	89.675	-	-	1.160.425	(124.460)	1.125.640
SALDO INICIAL AL 1 DE ABRIL DE 2021	47.966.587	500.076.721	(307.095.363)	(65.075.384)	(10.744.632)	(2.293.916)	740.071.256	85.104.149	4.406.966	1.889.489	994.305.873
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	24.502.034	-	613.099	25.115.133
Distribucion del resultado del ejercicio anterior	-	-	7.339.273	-	(250.944)	15.843.548	-	(85.104.149)	-	-	(62.172.272)
Operaciones con accionistas	(1.160.050)	(21.542.219)	(47.847)	13.488.208	-	-	-	-	-	(1.952.500)	(11.214.408)
Variaciones del perimetro y otros	-	-	93.137	-	-	(2.812)	-	-	(552.004)	85.799	(375.880)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (*)	46.806.537	478.534.502	(299.710.800)	(51.587.176)	(10.995.576)	13.546.820	740.071.256	24.502.034	3.854.962	635.887	945.658.446

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2021. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		33.398.973	(11.036.190)
Ajustes por resultados financieros		9.496.278	5.893.580
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Ingresos financieros		(320.510)	(210.242)
Gastos financieros		14.365.799	12.584.590
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(4.477.373)	(6.157.417)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(72.282)	(326.228)
Diferencias de cambio		644	2.877
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas		261.105	195.791
Resultado de Explotación		43.156.356	(4.946.819)
Dotación a la amortización		1.398.060	997.132
Deterioro de existencias	3	-	1.613.560
EBITDA		44.554.416	(2.336.127)
Otros ajustes al resultado		444.394	(24.300.979)
Provisiones		614.152	711.181
Resultados financieros realizados (valor razonable y diferencias de cambio)		(644)	(2.877)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas no realizados		(79.304)	(143.651)
Otros ingresos y gastos	1	(1.186.483)	-
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes menos pasivos no corrientes		1.096.673	(24.865.632)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(21.938.623)	(6.224.563)
Cobros de intereses		9.342	118.372
Pagos de intereses		(2.331.594)	(6.342.935)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(19.659.871)	-
Otros pagos (cobros)		43.500	-
Cambios en el capital corriente (sin compras ni ventas de suelo en el ejercicio)		(42.259.194)	(135.749.794)
Aumento/(Disminución) por existencias		(39.138.947)	(180.424.636)
Aumento/(Disminución) por cuentas por cobrar		(45.354.603)	543.756
Aumento/(Disminución) por cuentas por pagar		53.017.812	29.514.695
Aumento/(Disminución) por otros activos corrientes menos pasivos corrientes		(10.783.456)	14.616.391
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio	3	(115.527.171)	2.712.758
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(134.726.178)	(165.898.705)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(46.429.322)	(2.347.021)
Empresas del grupo y asociadas		(6.240.587)	(2.033.735)
Activos intangibles		(531.900)	(272.543)
Activos materiales		(153.888)	(40.743)
Otros activos financieros		9.250.650	-
Unidad de negocio	1	(48.753.597)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(46.429.322)	(2.347.021)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(9.855.043)	(7.593.881)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(9.855.043)	(7.593.881)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5	217.436.961	180.886.919
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		322.192.637	53.826.284
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		100.750.058	209.247.963
Emisión de deudas con empresas vinculadas		-	-
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(10.200.000)	(62.900.000)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(195.305.734)	(18.705.988)
Devolución de deuda con empresas vinculadas		-	(581.340)
Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio		(62.172.272)	-
Dividendos		(62.172.272)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		145.409.646	173.293.038
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)		(35.745.854)	5.047.312
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		186.167.734	136.113.251
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		150.421.880	141.160.563

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte íntegramente de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2021. (*) No auditado

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021

1. Actividad de la Sociedad Dominante y el Grupo

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, aprobó el cambio del ejercicio económico de la Sociedad al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente, salvo el primer ejercicio económico, que comprendía desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.

Cambios en la composición del Grupo

A 30 de septiembre de 2021 la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades. En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación y la información

relacionada con las mismas a 30 de septiembre de 2021, 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 seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021, en las participaciones de sociedades del Grupo y asociadas, es la siguiente:

- Con fecha 29 de julio de 2021, se elevó a público escritura de reducción de capital social de URBANIA LAMATRA I, S.L. por importe nominal de 300 euros en virtud de la cual AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) canjeó su participación del 10% en dicha sociedad por suelo. En unidad de acto, se formalizó escritura de ampliación de capital social por la misma cantidad, para alcanzar el mínimo legal.
- Con fecha 29 de julio de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) adquiere Áurea Homes, grupo de sociedades que concentra el negocio inmobiliario de la constructora ACR. La operación comprende la integración en Aedas de la marca Áurea, su equipo humano, 8 promociones en curso, 7 suelos finalistas, así como contratos de gestión y comercialización de las promociones en curso, entre otros. En virtud de dicha adquisición, entran en el perímetro de consolidación del Grupo AEDAS las siguientes sociedades: "Alegra Este, S.L." (100%), "Domus Aurea Residencial, S.L." (100%), "Proyectos Inmobiliarios Atria Madrid, S.L." (100%), "Proyectos Inmobiliarios Lucida Navarra, S.L." (100%), "Proyectos Inmobiliarios Algedi Madrid, S.L." (100%), "Proyectos Balmes 89, S.L." (100%), "Aurea Mutilva Promoción, S.L." (100%), "Domus Avenida, S.L." (52%), "Varia ACR Mostoles Fuensanta, S.L." (15,6%), "Espacio Aurea, S.L." (50%), "Alegra Nature, S.L." (20%), "Residencial Henao, S.L." (22,5%), "Aurea Etxabakoitz, S.L." (14,81%), "Residencial Ciudadela Uno, S.L." (17,13%) y "Nature Este, S.L." (17,13%).

El valor razonable del 100% de los activos netos adquiridos (determinado básicamente mediante el análisis de flujos de efectivo descontados que generan las promociones en curso y contratos de gestión y mediante valores de mercado para el resto de activos identificados) asciende a 51.244.491 euros, por lo que se ha generado una diferencia negativa de consolidación por importe de 1.186.483 euros.

	Valor razonable reconocido en la compa (NIIF 3)	Importe en libros	Revalorización
Otro inmovilizado inmaterial (contratos de gestión)	1.399.355	-	1.399.355
Patentes, licencias, marcas y similares	2.486.878	-	2.486.878
Inst. técnicas, y otro inmovilizado material	46.989	46.989	-
Participaciones en socs. puesta en equivalencia	6.308.636	6.308.636	-
Créditos a empresas asociadas	3.161.087	3.161.087	-
Activos por impuesto diferido (nota 6)	612.424	-	612.424
Suelo (nota 3)	41.323.074	42.755.906	(1.432.832)
Anticipos a proveedores	3.089	3.089	-
Otros créditos con las Adm. Públicas	235.616	235.616	-
Tesorería	378.402	378.402	-
Pasivos por impuesto diferido (nota 6)	(254.216)	-	(254.216)
Deudas con entidades de crédito (nota 5)	(4.380.000)	(4.380.000)	-
Otros pasivos financieros	(55.179)	(55.179)	-
Proveedores	(21.564)	(21.564)	-
Otras deudas con las Admin. públicas	(100)	(100)	-
Activos netos adquiridos	51.244.491	48.432.882	2.811.609
Precio de adquisición total	50.058.008		
Diferencia Negativa de Consolidación	(1.186.483)		

Del precio de adquisición total por importe de 50.058.008 euros, se retuvo una cantidad de 1.304.411 euros, por lo que dicha operación supuso una salida de caja de 48.753.597 euros.

Finalmente señalar que, dada la fecha en que ha concluido la adquisición, la fecha de firma de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, está en proceso de finalizar la asignación del valor razonable de los activos y pasivos adquiridos a la fecha de adquisición, disponiéndose tal como establece la NIIF 3 del plazo de 1 año desde la formalización de la correspondiente operación para completar el proceso de asignación de valor.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Aedas Homes, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, 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).

El Grupo ha elaborado los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de acuerdo con la NIC 34. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados deben ser leídos junto con los Estados Financieros Anuales Consolidados correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 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.

El Grupo utiliza determinadas medidas de rendimiento adicionales a las definidas por las NIIF, dado que dichas medidas incorporan información esencial para valorar la evolución del Grupo.

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el MARGEN BRUTO, MARGEN NETO y EBITDA, se definen como:

- MARGEN BRUTO: es la diferencia entre el importe de Ingresos por ventas y Coste directo de ventas. El MARGEN BRUTO porcentual se calcula dividiendo el MARGEN BRUTO en términos absolutos entre el importe de Ingresos por ventas.
- MARGEN NETO: es la diferencia entre el MARGEN BRUTO y otros gastos: Marketing, Comercialización, Otros gastos directos de promociones y Tributos promociones. El MARGEN NETO porcentual se calcula dividiendo el MARGEN NETO en términos absolutos entre el importe de Ingresos por ventas.
- EBITDA: es la diferencia entre el MARGEN NETO y otros gastos/ingresos: Gastos generales, Otros ingresos de gestión corriente y Otros gastos de gestión corriente. El EBITDA porcentual se calcula dividiendo el EBITDA en términos absolutos entre el importe de Ingresos por ventas.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han sometido a una revisión limitada pero no se han auditado.

b) Moneda funcional y moneda de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 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 evalúa periódicamente el valor realizable de las existencias, entendido como, la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación. El valor de mercado se determina sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo al 28 de febrero de 2021, en su informe emitido en Abril de 2021. Los Administradores han optado por efectuar una valoración externa de la cartera de activos anual a 31 de marzo de cada año, coincidiendo con la fecha de cierre del ejercicio anual, por considerar que no existe riesgo significativo de deterioros adicionales teniendo en cuenta la baja volatilidad experimentada en las valoraciones efectuadas en el pasado así como la tendencia actual del sector residencial. 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 3).

- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2021 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente 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.

d) 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 periodos terminados el 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 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.

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:

- a) 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.
- b) Los resultados del periodo 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 periodo se incluyen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados 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, salvo para las sociedades Winslaro ITG, S.L., Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L., Urbania Lamatra II, S.L., Allegra Este, S.L., Domus Aurea Residencial, S.L., Proyectos Inmobiliarios Atria Madrid, S.L., Proyectos Inmobiliarios Lucida Navarra, S.L., Proyectos Inmobiliarios Algedi Madrid, S.L., Proyectos Inmobiliarios Algedi Madrid, S.L., Proyectos Balmes 89, S.L., Aurea Mutilva Promoción, S.L., Domus Avenida, S.L., Varia ACR Mostoles Fuensanta, S.L., Espacio Aurea, S.L., Allegra Nature, S.L., Residencial Henao, S.L., Aurea Etxabakoitz, S.L., Residencial Ciudadela Uno, S.L. y Nature Este, S.L., cuyo cierre anual coincide con el año natural, en las que no se han realizado transacciones ni se han producido sucesos que sean significativos.

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.

e) 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.

Como consecuencia de la adquisición de Aurea descrita en la nota 1, se ha puesto de manifiesto una diferencia negativa de consolidación por importe de 1.186.483 euros.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados referida al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual anterior finalizado el 31 de marzo de 2021 para cada una de las partidas del balance de situación consolidado, mientras que para las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan con las cifras del mismo periodo de seis meses del ejercicio anterior, esto es, el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y 30 de septiembre de 2020.

En cualquier comparación deben considerarse los cambios en la estructura financiera del Grupo según se indica en la Nota 1.

3. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 es la siguiente:

	Euros	
	30.09.2021	31.03.2021
Terrenos y solares	670.175.320	582.439.385
Promociones en curso (*)	735.700.542	581.043.918
Edificios terminados	159.069.983	213.667.797
Anticipos a proveedores	36.128.327	17.348.690
Total	1.601.074.172	1.394.499.790

(*) A 30 de septiembre de 2021, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se están realizando las promociones por importe de 305.618.997 euros (275.650.335 euros a 31 de marzo de 2021).

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021, ha sido el siguiente:

Euros	31.03.2021	Anticipos	Compras de terrenos	Adquisición de suelo por combinación de negocios (nota 1)	Aprovisionamientos	Bajas	Activación de gastos financieros	30.09.2021
Existencias	1.394.499.790	18.779.637	93.479.653	41.323.074	212.463.011	(163.948.366)	4.477.373	1.601.074.172

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 se han formalizado compras de suelo por importe de 134.802.727 euros de los que ya se habían satisfecho 100.000 euros como anticipo. El importe aplazado de pago de los terrenos registrados en el balance de situación consolidado a 30 de septiembre de 2021 asciende a 24.434.970 euros, de los que 15.170.486 euros corresponden a compras del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021. En los pagos aplazados de suelo el importe con un vencimiento inferior a 12 meses es de 14.966.050 euros, mientras que 9.468.920 euros tienen un vencimiento superior a 12 meses.

Al 30 de septiembre de 2021, existen compromisos de compras de solares por importe de 70.470.204 euros, de los que se han satisfecho un importe de 18.214.579 euros en concepto de anticipos, y que figuran en la partida de Anticipos a Proveedores del Activo Corriente del Balance a 30 de septiembre de 2021. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2021 existen anticipos a proveedores de suelo por importe de 17.660.459 euros de los que 16.660.459 euros corresponden a Chamartin Norte.

En resumen, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 el Grupo AEDAS Homes ha impulsado su plan de inversiones comprometiendo un total de 217 millones en nuevas inversiones en suelo, de los que 134,8 millones de euros se han formalizado en escritura publica, 70,5 millones de euros corresponden a compromisos de compras de suelo y 12 millones de euros a compromisos de gastos de urbanización sobre dichas parcelas.

Al 30 de septiembre de 2021, no existen compromisos de venta.

Los flujos de efectivo en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 debidos a operaciones de compra y venta de Suelo ascienden a un importe neto de 115.527.171 euros de consumo de caja, con el desglose de la tabla siguiente:

Compras de suelo en el periodo	(134.802.727)
Precio anticipado de compras de suelo del periodo	100.000
Precio anticipado de compras de suelo	(33.845.038)
Precio aplazado por compra de suelo del periodo	15.170.486
Precio aplazado de compras de periodos anteriores	(3.877.868)
Precio pagado por compensación de créditos y participaciones en asociadas (nota 7)	1.079.805
Adquisición de suelo mediante compra de participaciones y créditos a AUREA (nota 1)	40.648.171
Pagos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 por compra de suelo	(115.527.171)
Venta de suelo en el periodo	-
Precio aplazado por venta de suelo del periodo	-
Precio aplazado de ventas de periodos anteriores	-
Cobros en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 por venta de suelo	-
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio	(115.527.171)

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:

Delegación Territorial	Euros	
	30.09.2021	31.03.2021
Centro	454.342.847	363.603.615
Norte	76.666.107	55.660.685
Cataluña y Aragón	258.827.054	215.012.936
Costa del Sol	271.610.936	273.304.435
Resto de Andalucía y Canarias	219.058.886	174.758.597
Islas Baleares y Este de España	284.440.015	294.810.832
Total	1.564.945.845	1.377.151.100

El Grupo revisa periódicamente la existencia de indicios de deterioro en el valor de sus existencias, a través de valoraciones realizadas por expertos independientes para todos sus activos inmobiliarios, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. 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.

Los Administradores han optado por efectuar una valoración externa de la cartera de activos anual a 31 de marzo de cada año, coincidiendo con la fecha de cierre del ejercicio anual, por considerar que no existe riesgo significativo de deterioros adicionales teniendo en cuenta la baja volatilidad experimentada en las valoraciones efectuadas en el pasado así como la tendencia actual del sector residencial. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo al 28 de febrero de 2021, en su informe emitido en Abril de 2021

A 30 de septiembre de 2021, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 2.023 millones de euros. Dicho valor se determina en base al valor neto de realización a 31 de marzo de 2021 (1.907 millones de euros), ajustado por las compras de existencias perfeccionadas durante el periodo de seis meses desde 1 de abril de 2021 a 30 de septiembre de 2021 y por la variación del producto en curso correspondiente al mismo periodo de seis meses y sin considerar los anticipos de proveedores, así como por el valor neto de realización de las ventas de viviendas terminadas en el mismo periodo. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 existe un deterioro registrado en los Estados Financieros Intermedios Consolidados por importe de 4.395.147 euros, sin registro de deterioros adicionales durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, y unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 445 millones de euros. (4.395.147 euros y 521 millones de euros, respectivamente, a 31 de marzo de 2021). La reducción de plusvalías tácitas no registradas se debe principalmente a la materialización de las mismas como consecuencia de las entregas de viviendas perfeccionadas durante el ejercicio.

A 30 de septiembre de 2021, existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 692 millones de euros (596 millones de euros a cierre del ejercicio anterior) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (véase Nota 5).

A 30 de septiembre de 2021, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 8.238.114 euros, correspondientes a provisión por terminación de obras (13.666.026 euros a 31 de marzo de 2021).

4. Fondos propios

a) Capital social

Al 30 de septiembre de 2021, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 46.806.537 acciones de 1 de euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El pasado 27 de julio de 2021, se formalizó escritura de reducción de capital social por importe 1.160.050 euros mediante la amortización de 1.160.050 acciones propias, de un euro de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 2,418% del capital social de la Sociedad.

A 30 de septiembre de 2021 las acciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021, 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.	71,52	71,52	-	-	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	4,93	-	4,93	-	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	3,73	-	3,73	-	-

b) Prima de emisión

A 30 de septiembre de 2021, el importe de la prima de emisión era de 478.534.502 euros.

Como consecuencia de la reducción de capital social mediante amortización de acciones propias descrita en la nota 4 a), se registró una minoración de la prima de emisión por importe de 21.542.219 euros por la diferencia entre el valor nominal de las acciones amortizadas y su precio de adquisición.

La prima de emisión es de libre distribución.

c) 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.

Reservas de la Sociedad Dominante

El movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 se corresponde con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 por importe de 6.032.099 euros

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 la reserva legal de la sociedad Dominante estaba dotada por importe de 9.593.317 a 30 de septiembre de 2021 y 3.561.218 euros a 31 de marzo de 2021, quedando completamente constituida al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021.

d) Reservas voluntarias

Reservas de la Sociedad Dominante

Esta reserva se puso de manifiesto como consecuencia de la aportación del negocio de promoción inmobiliaria que efectuó el Accionista Mayoritario durante el ejercicio 2017 por la diferencia entre el valor razonable al que se realizó dicha aportación y los valores a los que dicho negocio estaba contabilizado en libros del que fuera el Accionista Mayoritario.

El movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 se corresponde principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 por importe de 1.307.173 euros, de los que 325.602 euros corresponden a los dividendos no distribuidos correspondientes a las acciones propias adquiridas desde la fecha del acuerdo hasta el pago efectivo del mismo, tal y como se describe en el apartado i). Adicionalmente, el movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 se corresponde con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado f), por el importe de 46.952 euros, con el registro de facturas relacionadas con la reducción de capital descrita en el apartado a) por importe de

895 euros y con el impacto en reservas como consecuencia de la entrega de acciones de la sociedad Dominante a los empleados de AEDAS de acuerdo con el compromiso asumido en virtud del Plan de Incentivos a Largo Plazo descrito en el apartado j) por importe de 93.137 euros.

El movimiento del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 se corresponde principalmente con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado f).

Reservas de sociedades consolidadas

El movimiento durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 correspondió principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 de las sociedades consolidadas.

El movimiento durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 ha correspondido principalmente a cambios en la composición del Grupo (compra por parte de SPV Reoco 15, S.L.U. de participaciones propias representativas del 20% del capital social, que eran propiedad de "Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, SLU" y compra por parte de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) de participaciones representativas del 5,3% del capital social de la sociedad FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. que eran propiedad de Taller de Estudios de Inversión, S.L.).

e) Reservas de capitalización

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se dotará una reserva por capitalización por aquellas sociedades que opten por reducir en la base imponible del impuesto el 10% del importe del incremento de sus fondos propios siempre que dicho incremento se mantenga durante un plazo de cinco años desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda dicha reducción, salvo por la existencia de pérdidas contables en la entidad. Dicha reserva figurará en el balance con absoluta separación y título apropiado y será indisponible durante dicho plazo de cinco años.

A 30 de septiembre de 2021, el Grupo AEDAS Homes tenía dotadas reservas de capitalización por importe de 3.611.844 euros de las que 893.761 euros fueron dotadas por la sociedad Dominante y 2.718.083 euros por la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) (893.761 euros a 31 de marzo de 2021 que fueron dotadas por la sociedad Dominante en su totalidad).

f) 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.

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.

Desde el 8 de agosto de 2019, la Sociedad ha adquirido 3.728.690 títulos representativos de 7,97% del capital a un precio medio por acción de 20,08 euros que ascienden a 74.882.579 euros, de los cuales el número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,32% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción que ascienden a 3.019.989 euros; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 1.513.491 representativos de un 3,23% del capital a un precio medio de 20,79 €/acción que ascienden a 31.467.107 euros y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.066.475 representativos de un 4,42% del capital a un precio medio de 19,55 €/acción que ascienden a 40.395.483 euros.

Durante el mes de Junio de 2021, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 30.090 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del Plan de Incentivos a Largo Plazo descrito en la nota 4 j). Dichas acciones fueron adquiridas por un importe de 593.134 euros.

El pasado 27 de julio de 2021, se formalizó escritura de reducción de capital social mediante la amortización de 1.160.050 acciones propias de un euro de valor nominal cada una de ellas y un precio de adquisición total de 22.702.269 euros (ver notas 4a) y 4b)).

A 30 de septiembre de 2021, el saldo de acciones propias (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 51.587.176 euros correspondiente a 2.538.550 títulos representativos del 5,42% del capital a un precio medio por acción de 20,32 euros (a 31 de marzo de 2021, 65.075.384 euros, 3.325.249 títulos, 6,93% y 19,57 euros, respectivamente).

h) Aportaciones de socios o propietarios

Durante los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 30 de septiembre de 2021 y a 31 de marzo de 2021, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante asciende a un importe de 740.071.256 euros.

i) 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.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de AEDAS Homes, S.A. celebrada el 18 de junio de 2021 acordó la distribución de un dividendo bruto por importe de 62.497.874 euros, equivalente a 1,4 euros por acción, con cargo al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, tal y como propuso el Consejo de Administración en su reunión celebrada el pasado 7 de mayo de 2021. Con fecha 30 de julio de 2021, se efectuó el pago de un dividendo de 1,4 euros por acción con derecho a percibirlo ascendiendo a un importe de 62.172.272 euros, quedando el importe restante de 325.602 euros en reservas de libre disposición.

No se han distribuido dividendos en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021.

El Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión del 21 de julio de 2021, aprobó la política de remuneración al accionista, según la cual:

- El Consejo de Administración de la Compañía propondrá anualmente una distribución de dividendos ordinarios equivalentes al 50% del beneficio neto hasta el ejercicio 2025/26, inclusive.
- Los dividendos ordinarios podrán ser complementados con dividendos extraordinarios que podrán ser aprobados en función de la caja generada.
- La distribución del dividendo extraordinario queda supeditado a no superar el límite de endeudamiento del 20% del ratio deuda neta entre valor bruto de los activos (Net Loan-to-value (LTV)).

El Consejo de Administración se reserva la posibilidad de modificar esta política en caso de que se produzcan cambios relevantes que puedan afectar a los resultados de la Compañía o a sus necesidades de financiación, haciendo impracticable su mantenimiento, como pudiesen ser, entre otros, cambios en las condiciones macroeconómicas o la decisión de realizar operaciones corporativas relevantes o adquisiciones que tuviesen un peso relevante en esta decisión.

No obstante, al 30 de septiembre de 2021 no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil y las previstas en el contrato de emisión del Bono Verde descrito en la nota 5.

j) 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 marzo de 2021, desde 1 de abril de 2021 al 31 de marzo de 2022 y desde 1 de abril de 2022 hasta el 31 de marzo de 2023). Las métricas de medición de cumplimiento 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.

Durante el mes de Junio de 2021, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 30.090 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del Plan de Incentivos a Largo Plazo, lo que representa una bajada en Otros Instrumentos de Patrimonio por importe de 1.166.129 euros (ver nota 4 f)).

A 30 de septiembre de 2021, el importe registrado en 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 3.854.962 euros (4.406.966 euros a 31 de marzo de 2021).

k) 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 seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2021	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	30.09.2021
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	1.544.180	615.370	(1.812.500)	347.050
ESPEBE 11, S.L.	80%	345.309	(3.919)	(140.000)	201.390
DOMUS AVENIDA, S.L.	52%	-	1.648	85.799	87.447
Total		1.889.489	613.099	(1.866.701)	635.887

La Junta de Socios de la sociedad SPV Spain 2, S.L. acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 5.500.000 euros con fecha 30 de junio de 2021 y la distribución de 9.000.000 euros con fecha 27 de septiembre de 2021, con el siguiente desglose: dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 2.684.620 euros, dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 978.848 euros, dividendo a cuenta del resultado del ejercicio en curso por importe de 1.212.357 euros y devolución de aportaciones por importe de 4.124.175 euros. Como consecuencia de dichos acuerdos, los socios minoritarios de la sociedad "SPV Spain 2, S.L." percibieron 1.812.500 euros durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021.

La Junta de Socios de la sociedad Espebe 11, S.L. acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 700.000 euros con fecha 30 de junio de 2021, correspondiendo a los socios minoritarios un importe de 140.000 euros.

Con fecha 29 de julio de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) adquiere el 52% del capital social de la sociedad Domus Avenida, S.L. a Aurea Iberica, S.L. (ver nota 1).

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad dependiente para el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 fue el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2020	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.03.2021
SPV REOCO 15, S.L.U	100%	337.737	-	(337.737)	-
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	1.574.575	(30.395)	-	1.544.180
ESPEBE 11, S.L.	80%	364.960	(19.652)	1	345.309
FACORNATA SERV. Y GESTIONES, S.L.	100%	124.460	-	(124.460)	-
Total		2.401.732	(50.047)	(462.196)	1.889.489

Con fecha 30 de septiembre de 2020, la sociedad dependiente SPV Reoco 15, S.L. ha adquirido participaciones propias representativas del 20% de su capital social, que eran propiedad de "Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, SLU". Como consecuencia de dicha adquisición, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) se convierte en socio único de SPV REOCO 15, S.L. En la misma fecha, se elevó a público escritura de reducción de capital social por importe de 600 euros para amortizar dichas participaciones y en unidad de acto, escritura de ampliación de capital social por la misma cantidad, para alcanzar el mínimo legal.

Con fecha 23 de febrero de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) adquirió participaciones representativas del 5,3% del capital social de la sociedad FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. que eran propiedad de Taller de Estudios de Inversión, S.L. Como consecuencia de dicha adquisición, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) se convierte en socio único de FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.

5. Deuda financiera y otros pasivos financieros

A 30 de septiembre de 2021, el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	30 de septiembre de 2021				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos promotores	511.748.627	180.362.570	1.623.774	-	181.986.344
Préstamos suelo	4.380.000	3.136.730	1.243.270	-	4.380.000
Financiación proyectos BtR (*)	112.152.000	-	-	-	-
Total financiación proyectos	628.280.627	183.499.300	2.867.044	-	186.366.344
Emisión Bono verde	325.000.000	-	-	316.641.571	316.641.571
Emisión de pagarés (*)	150.000.000	-	51.394.766	-	51.394.766
Pasivos por contratos arrendamiento (*)	-	-	1.219.214	1.237.298	2.456.512
Total deuda corporativa	475.000.000	-	52.613.980	317.878.869	370.492.849
Intereses préstamos hipotecarios	-	-	1.105.637	-	1.105.637
Intereses bono verde	-	-	4.694.444	-	4.694.444
Otros pasivos	-	-	2.205.323	326.714	2.532.037
Total Otros pasivos	-	-	8.005.404	326.714	8.332.118
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.103.280.627	183.499.300	63.486.428	318.205.583	565.191.311

(*) Corresponde a deuda sin garantía

Al 31 de marzo de 2021 el Grupo mantiene el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de marzo de 2021				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos hipotecarios sobre existencias	492.409.633	165.006.520	2.325.091	-	167.331.611
Total préstamo promotor	492.409.633	165.006.520	2.325.091	-	167.331.611
Emisión de pagarés (*)	56.700.000	-	22.301.428	32.354.834	54.656.262
Préstamo Sindicado (*)	100.000.000	-	49.434.679	49.434.678	98.869.357
Líneas de Crédito Corporativas (*)	31.500.000	-	24.812.149	6.643.726	31.455.874
Pasivos por contratos de arrendamiento	-	-	1.429.457	1.046.019	2.475.476
Total deuda corporativa	188.200.000	-	97.977.713	89.479.257	187.456.969
Intereses préstamo promotor	-	-	548.625	-	548.625
Intereses líneas de crédito corporativas	-	-	54.494	-	54.494
Otros activos	-	-	36.866	32.400	69.266
Total Otras pasivos	-	-	639.985	32.400	672.385
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	680.609.633	165.006.520	100.942.789	89.511.657	355.460.965

(*) Corresponde a deuda sin garantía

A 30 de septiembre de 2021, la deuda que vence a largo plazo representa un 88,77% del total de la deuda registrada (71,60% a 31 de marzo de 2021).

Préstamos promotores

A fecha 30 de septiembre de 2021, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 588.217.298 euros (540.226.673 euros a 31 de marzo de 2021), con el

objetivo de financiar 66 promociones (75 promociones a 31 de marzo de 2021). En relación a estos préstamos, el importe registrado por método de coste amortizado a 30 de septiembre de 2021 es de 181.986.344 euros (167.331.611 euros a 31 de marzo de 2021). El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 100 y 300 puntos básicos.

El Grupo ha firmado contratos de préstamos promotor por un monto de 588,2 millones de euros, habiendo dispuesto de 189,9 millones de euros nominales (lo que representa un 32,3%), siendo el límite máximo disponible de 321,7 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 30 de septiembre de 2021 se daban las condiciones para disponer de 58,81 millones de euros adicionales, de los que 26,51 millones de euros corresponden al tramo suelo no dispuesto y de libre disposición por parte del Grupo AEDAS y 32,30 millones de euros corresponden a facturas de proveedores ya pagadas y por lo tanto, ligados al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Préstamos suelo

A fecha 30 de septiembre de 2021, el Grupo AEDAS integra en su balance, como consecuencia de la compra del negocio promotor a AUREA (ver nota 1), dos préstamos para financiar la adquisición de suelo con garantía hipotecaria por importe total de 4.380.000 euros (0 euros a 31 de marzo de 2021), de los cuales, 3.180.000 euros devengan un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 300 puntos básicos y 1.200.000 euros devenga un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 250 puntos básicos.

Financiación proyectos BtR

Con fecha 22 de julio de 2021, la sociedad dependiente Facornata Servicios y Gestiones, S.L. ha formalizado un acuerdo de financiación con la sociedad de inversión "Iberia Private Real Assets Credi,SCSp" por 112.152.000 euros con la finalidad de financiar parcialmente los costes de construcción de 10 proyectos Build to Rent (BtR). La duración del contrato es de 4 años desde la fecha de formalización y su coste es del Euribor 3M más un diferencial de 500 puntos básicos aplicándose un Euribor del 0% si fuera negativo. A 30 de septiembre de 2021, la sociedad no ha dispuesto ningún importe de dicha línea de financiación.

Esta cantidad puede ser dispuesta a medida que se vayan cumpliendo las siguientes condiciones, entre otras: (i) Pre-financiación por parte Grupo AEDAS Homes del 40% de los costes de construcción de la promoción, (ii) Ejecución y facturación de cada hito del proyecto.

En garantía de dicha financiación, se otorgó una promesa de hipoteca sobre los inmuebles. Adicionalmente, existen covenants financieros en la sociedad Facornata Servicios y Gestiones, S.L.U. ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación, cuyo detalle es el siguiente:

- a) *Loan to Cost ratio* no deberá superar el 75% en cada trimestre.
- b) *Loan to Value ratio* no deberá superar el 60% en cada trimestre.
- c) Saldo mínimo en caja de 750.000 euros.

A 30 de septiembre de 2021 se cumplen todos los covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación.

	30.09.2021
Loan to Cost ratio	0%
Loan to Value ratio	0%
Saldo en caja	2.954.089

Préstamos clasificados como pasivos corrientes con vencimiento a largo plazo

El detalle del vencimiento de los préstamos clasificados como pasivo corriente con vencimiento a largo plazo es el siguiente:

Período	Euros	
	Corriente	
	30.09.2021	31.03.2021
2º Semestre 2022/23	1.937.715	3.086.141
2023/24	4.905.794	4.324.007
2024/25	5.324.444	4.787.639
2025/26 y siguientes	171.331.347	152.808.733
	183.499.300	165.006.520

Bono verde

Con fecha 21 de mayo de 2021, la Sociedad del grupo AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.) emitió un bono verde admitido a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda por importe nominal de 325 millones de euros con vencimiento el 15 de agosto de 2026.

Los bonos devengarán un interés fijo del 4% desde la fecha de emisión hasta el 15 de agosto de 2026 y será pagadero semestralmente.

Dichos bonos constituyen obligaciones senior del Emisor y están garantizados por (i) una garantía personal otorgada por AEDAS, (ii) una prenda de primer rango sujeta a ley española sobre la totalidad del capital social del Emisor y (iii) una prenda de primer rango sujeta a la ley española sobre los derechos de crédito de AEDAS derivados de cualesquiera préstamos intragrupo.

La sociedad tiene intención de utilizar los fondos brutos de la emisión para fines corporativos generales, incluyendo la amortización de deuda financiera corporativa, dotarse de efectivo y el pago de los honorarios, comisiones y gastos en relación con dicha emisión. Además del uso de los fondos brutos de la emisión, la Sociedad tiene previsto destinar una cantidad igual a los fondos netos de la emisión para proyectos verdes elegibles.

Para cubrir cualquier contingencia que pueda surgir, la emisión del bono lleva asociado una línea de crédito 'revolving' tipo back-up. El límite de la línea de crédito es de 55 millones de euros con vencimiento el 15 de agosto de 2026. Esta línea de crédito devengará un interés fijo sobre el importe dispuesto del 3% y del no dispuesto del 0,9%. A 30 de septiembre de 2021, no se ha efectuado ninguna disposición con cargo a dicha línea de crédito.

Adicionalmente, existen covenants financieros cuyo incumplimiento condiciona ciertas operaciones fuera del tráfico ordinario del Grupo. A 30 de septiembre de 2021, el detalle de los covenants financieros es el siguiente:

	30.09.2021
Pari Passu Senior Secured Loan to Value Ratio	21,2%
Net Total Loan to Value Ratio	24,3%
Net Secured Total Loan to Value Ratio	21,2%

Pagarés

Con fecha 14 de junio de 2021, la Sociedad Dominante incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2021 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 14 de junio de 2020.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 6,1 millones de euros y se han amortizado pagarés por importe de 10,2 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 52,6 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta noviembre de 2022. El coste anual efectivo es 3,27%.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, la Sociedad Dominante cerró varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 61,8 millones de euros, entre las que se incluye la emisión del pasado 15 de septiembre de 2020 por importe de 34,1 millones de euros avalados en el 70% de su nominal por el Reino de España dentro del marco de ayudas de las nuevas Líneas de Avals COVID-19 y cuya emisión fue calificada con el rating BBB por Axesor. Adicionalmente, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, se amortizaron pagarés por importe de 67,4 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 56,7 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta septiembre de 2022. El coste anual efectivo fue 3,16%.

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 30 de septiembre de 2021, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 51.394.766 euros (54.656.262 euros a 31 de marzo de 2021).

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, que se amplió hasta el 5 de agosto de 2019 con un 0,25% de comisión. El plazo de amortización inicial era de 2 años y su coste era del EURIBOR 3M más un diferencial de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. Dicho préstamo fue amortizado al vencimiento mediante la formalización de tres nuevos contratos: un préstamo sindicado por importe de 134.215.000 euros y dos préstamos colaterales con garantía ICO por importe total de 15.785.000 euros. Dichos préstamos se amortizaban en cinco tramos desde el 31 de diciembre de 2020 hasta el 6 de agosto de 2022. El tipo de interés aplicable era de EURIBOR 3M más un diferencial de 450 puntos básicos para el primer año y 550 puntos básicos para el segundo, aplicándose un EURIBOR del 0% si fuera negativo.

Con los fondos procedentes de la emisión del Bono verde emitido el pasado 21 de mayo de 2021, se procedió a amortizar la totalidad del préstamo sindicado pendiente de amortizar a dicha fecha, que ascendía a 100 millones de euros.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, se amortizó un importe nominal de 50 millones de euros, de los que 30 millones de euros se amortizaron anticipadamente con fecha 19 de febrero de 2021.

Líneas de Crédito Corporativas

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, la sociedad Dominante formalizó cuatro líneas de crédito complementarias a la financiación promotora, de las que tres contaron 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 ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, se amortizó un importe nominal de 6,5 millones de euros.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, la Sociedad amortizó anticipadamente líneas de crédito corporativas por importe nominal de 31,5 millones de euros, quedando totalmente amortizados.

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 el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021, 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 y Bono	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 1 de abril de 2021	56.078.404	32.354.834	1.078.419	242.181.558	22.301.428	1.466.323	355.460.966
<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación (1)</i>	(55.467.740)	316.096.767	-	(39.087.936)	(4.104.130)	-	217.436.961
<i>Cambios que se derivan de la obtención o pérdida del control de dependientes u otros negocios</i>	-	-	250.814	4.379.990	-	1.740.650	6.371.454
<i>Subrogación préstamo promotor</i>	-	-	-	(22.260.786)	-	-	(22.260.786)
<i>Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	575.817	1.045.762	-	1.072.675	5.036.120	-	7.730.374
<i>Traspaso a corto plazo sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	(1.186.481)	(32.855.792)	-	1.186.481	32.855.792	-	-
<i>Otros cambios</i>	-	-	43.500	-	-	430.423	473.923
<i>Proveedores de inmov.mat. Contratos arrendamiento</i>	-	-	191.279	(2)	-	(212.858)	(21.581)
Saldo al 30 de septiembre de 2021	-	316.641.571	1.564.012	187.471.980	56.089.210	3.424.538	565.191.311

(1) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, el consumo de caja neta relativa a deuda con entidades de crédito asciende a 39.087.936 euros corresponde a disposiciones de préstamo promotor por importe de 100.750.058 euros, amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 63.839.364 euros y amortización de deuda corporativa por importe de 75.998.630 euros.

6. 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. A 30 de septiembre de 2021, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados en relación con 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) 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	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020
Resultado antes de impuestos	33.398.973	(11.036.190)
Ajustes de consolidación	(1.504.697)	202.561
Diferencias permanentes	704.638	(146.467)
Diferencias temporarias	(6.942.251)	1.641.556
Base imponible fiscal previa	25.656.663	(9.338.540)
Compensación de bases imponibles negativas activadas	(2.573.983)	-
Base imponible fiscal	23.082.680	(9.338.540)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado	(5.770.670)	2.334.635
Aplicación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas	(643.496)	-
Activación/(Aplicación) diferencias temporarias deducibles del ejercicio	(1.735.563)	410.389
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	-	9.912
Otros ajustes	(1.514)	1.103
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	(132.597)	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	(5.903.267)	15.768
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	(2.380.573)	2.740.271

c) Impuestos diferidos no registrados

El importe de las bases imponibles no activadas al cierre de los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30.09.2021	31.03.2021
AEDAS HOMES S.A.	-	-
Resto de entidades del grupo	3.704.502	3.174.110
TOTAL	3.704.502	3.174.110

El Grupo ha efectuado un análisis de recuperabilidad de los créditos fiscales en función al plan de negocio y teniendo en cuenta que solicitó a las autoridades tributarias la aplicación del régimen de consolidación fiscal a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018.

d) Impuestos diferidos registrados

El detalle de los créditos fiscales registrados de las distintas sociedades del Grupo al 30 de septiembre de 2021 y 31 de marzo de 2021, es el siguiente:

	Euros	
	30.09.2021	31.03.2021
AEDAS HOMES S.A.	1.312.936	1.675.676
Resto de entidades del grupo	10.721.973	12.127.382
TOTAL	12.034.909	13.803.058

La variación de los activos y pasivos por impuesto diferido producida durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 es la siguiente:

	Euros			
	31.03.2021	Variaciones reflejadas en		30.09.2021
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Combinación de negocio	Saldo final
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	7.336.832	(643.496)	-	6.693.336
Diferencias temporarias deducibles	6.466.226	(1.737.077)	612.424	5.341.573
Total activos por impuesto diferido	13.803.058	(2.380.573)	612.424	12.034.909
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencias temporarias imponibles	-	-	(254.216)	(254.216)
Total pasivos por impuesto diferido			(254.216)	(254.216)
Total activos por impuesto diferido netos	13.803.058	(2.380.573)	358.208	11.780.693

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021, la variación de los activos y pasivos por impuesto diferido se corresponde principalmente con la compensación de bases imponibles negativas por importe de 643.496 euros, decremento por aplicación y reversión de diferencias temporarias deducibles por importe de 1.737.077 euros (relativas a diferencias entre el valor contable y fiscal de determinados activos así como a la provisión por el Plan de Incentivos a Largo Plazo) y a la integración de los activos netos derivados de la operación de compra a Aurea según se describe en la nota 1 por la diferencia entre su valor razonable y su valor fiscal por importe neto de 358.208 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 2021/22-2025/26,
- La valoración sobre las existencias que refleja un Gross Asset Value por importe de 2.023 millones de euros y unas plusvalías no registradas por 445 millones de euros. (ver Nota 3).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que las bases imponibles negativas activadas quedaran compensadas a finales el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022.

7. 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, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril y de la demás legislación mercantil aplicable.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 son las siguientes:

- Aportación de socios a sociedades asociadas.
- Contratos formalizados por AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. con sociedades asociadas: préstamos, prestación de servicios de gestion, monitoring y comercialización.

- Con fecha 29 de julio de 2021, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.H canjeó su participación del 10% en Urbana Lamatra I, S.L. por suelo en Mairena del Aljarafe (Sevilla), en ejecución del derecho de canje ostentado en virtud de pacto de socios. Como consecuencia de dicho canje, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. adquirió el 62,35% de una parcela en Mairena del Aljarafe (Sevilla) mediante la devolución de aportaciones por importe de 204 miles de euros y amortización parcial del préstamo otorgado a la sociedad por importe de 875 miles de euros. El 37.65% restante de la parcela se adquirió mediante pago en efectivo por importe de 652 miles de euros (nota 3).

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre 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., Urbana Lamatra I, S.L. y Urbana Lamatra II, S.L.
- Contrato de monitoring suscrito por SPV Reoco 1, S.L. con Urbana Lamatra I, S.L. y Urbana Lamatra II, S.L.
- Contrato de prestación de servicios de gestión suscrito por SPV Reoco 1, S.L. con Winslaro ITG, S.L. y Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.
- Contrato de compraventa de existencias por socio minoritario.
- Resolución contrato venta de suelo por socio minoritario y pago con entrega de suelo, venta de participación y amortización de préstamos otorgados por socio minoritario.

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de septiembre de 2021:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Otros Ingresos de Gestión Corriente	Ingresos financieros	Servicios Exteriores	Gastos Financieros
Winslaro ITG, S.L.	72.500	59.613	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	115.000	95.078	-	-
Urbana Lamatra II, S.L.	42.000	38.898	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	228.169	12.198	-	-
Residencial Henao, S.L.	65.491	-	-	-
Nature Este, S.L.	66.531	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	25.991	19.904	-	-
Área Etxabakoitz, S.L.	35.695	6.656	-	-
Alegra Nature, S.L.	-	17.568	-	-
	651.377	249.915	-	-

Saldos a 30 de septiembre de 2021	Euros			
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Deudas con Socios	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo
Winslaro ITG, S.L.	108.750	3.709.148	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	117.667	4.192.097	-	-
Urbana Lamatra II, S.L.	-	1.507.106	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	276.084	1.306.788	-	-
Residencial Henao, S.L.	79.244	-	-	-
Nature Este, S.L.	80.503	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	31.449	3.175.900	-	-
Área Etxabakoitz, S.L.	-	372.164	-	-
Alegra Nature, S.L.	-	1.047.557	-	-
	693.697	15.310.760	-	-

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2021:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Otros Ingresos de Gestión Corriente	Ingresos financieros	Aprovisionamientos	Gastos Financieros
Socios minoritarios	-	-	(8.655.232)	(25.468)
Winslaro ITG, S.L.	97.637	12.775	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	50.068	106.834	-	-
Urbania Lamatra I, S.L.	42.000	8.645	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	42.000	20.453	-	-
	231.705	148.708	(8.655.232)	(25.468)

Saldos a 31 de marzo de 2021	Euros				
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Gastos anticipados	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Socios minoritarios	-	-	745.617	(2.966.070)	(244.000)
Winslaro ITG, S.L.	36.250	2.125.053	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	42.583	3.824.831	-	-	-
Urbania Lamatra I, S.L.	-	660.022	-	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	-	1.468.209	-	-	-
	78.833	8.078.115	745.617	(2.966.070)	(244.000)

8. Ingresos por ventas

La composición de los ingresos por ventas al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020 es la siguiente:

Segmentación por categorías de actividades	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020
Ventas de suelos	-	4.340.286
Venta de promociones	236.149.301	61.868.331
Ingresos por alquileres	214.271	-
Total	236.363.572	66.208.617

Las ventas de promociones en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 por importe de 236.149.301 euros corresponden a la entrega de viviendas de 51 promociones. (61.868.331 euros y 20 promociones, respectivamente, en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020).

Los ingresos por alquileres reconocidos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 corresponden a 24 viviendas de promociones desarrolladas por sociedades del Grupo que han sido alquiladas bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, y por tanto, transferidos de existencias a inversiones inmobiliarias. Dichos contratos de arrendamiento con opción de compra permiten el ejercicio de dicha opción en un periodo de 1 a 4 años descontándose del precio de venta las rentas pagadas en un porcentaje diferente según la fecha de ejercicio. Su importe es poco significativo respecto a la cifra total de ventas.

9. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, al personal directivo y a los auditores del Grupo

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 30 de septiembre de 2021 es la siguiente:

- D^a. Cristina Álvarez.
- D. Evan Andrew Carruthers
- D. Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek
- D. Santiago Fernandez Valbuena
- D. Javier Martínez - Piqueras
- 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 periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

En los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, han ascendido a 1.196.425 y 816.269 euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020 la remuneración al personal directivo de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021			Número	Importe
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total		
30.09.2021					
7	737.172	332.466	1.069.638	1	17.000

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020			Número	Importe
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total		
30.09.2020					
8	662.099	209.056	871.155	-	-

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido créditos ni garantías con respecto al personal directivo al 30 de septiembre de 2021 ni al 30 de septiembre de 2020, adicionales a lo informado en la nota 4j).

Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020 relativos a los servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	53.650	58.350
Total	53.650	58.350

10. 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, la cual tiene establecidos los mecanismos que considera adecuados 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 de acuerdo con la política de colocaciones de excedentes de tesorería del Grupo, 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 30 de septiembre de 2021.

Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 5.

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 5, el Grupo ha firmado contratos de préstamos promotor por un monto de 588,2 millones de euros, habiendo dispuesto de 189,9 millones de euros nominales, por lo que el remanente hasta el límite máximo disponible es de 321,7 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 30 de septiembre de 2021 se daban las condiciones para disponer de 58,81 millones de euros adicionales, de los que 26,51 millones de euros corresponden al tramo suelo no dispuesto y de libre disposición por parte del Grupo AEDAS y 32,30 millones de euros corresponden a facturas de proveedores ya pagadas y por lo tanto, ligados al cumplimiento de las condiciones descritas en la nota 5.

Anticipos de clientes

A fecha 30 de septiembre de 2021 figura en balance un importe de 202,5 millones correspondiente a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de venta de viviendas, de los que 37,5 millones son cantidades relativas al compromiso de pago futuro mediante recibos domiciliados. 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 75 millones de euros en cuentas especiales para uso exclusivo en la ejecución de las promociones correspondientes.

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 2.334.113 euros, de las que 1.270.019 euros corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021.

El Grupo tiene registrado en el MARF un programa de pagarés por importe de 150 millones de euros, con un saldo vivo de emisiones a 30 de septiembre de 2021 de 52,6 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 algunos 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 30 de septiembre de 2021, los vencimientos de pagarés a menos de 12 meses ascendían a 52,6 millones de euros. En comparación, a 30 de septiembre de 2021 la caja de uso libre ascendía a 70 millones de euros, y la disponibilidad inmediata de préstamos promotor por facturas ya pagadas ascendía a 32,30 millones de euros.

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 holgadamente 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 oportuna la contratación de instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 1.032.050 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 (1.253.653 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020).

Riesgos asociados al Covid-19

En referencia a los riesgos derivados de la pandemia de Covid-19, y tal como se ha informado en informes previos, la Sociedad ha estado monitorizando cuidadosamente ciertos riesgos considerados relevantes con objeto de poder identificar y gestionar cualquier amenaza que pudiese derivarse para AEDAS Homes de la pandemia. En este sentido, durante el ejercicio de 2021 se tomaron medidas tales como la realización de una evaluación extraordinaria del mapa de riesgos corporativo, la activación del Comité de Crisis, la implantación del teletrabajo y el establecimiento de una política de preservación de capital.

Durante los últimos meses se ha continuado monitorizando los riesgos más relevantes que pudiesen derivarse de la epidemia de Covid-19, habiéndose constatado una mejoría de los mismos. La Sociedad continuará monitorizando los aspectos más relevantes en clave gestión de riesgos que pudiesen derivarse de pandemia de Covid-19 con objeto de tomar las medidas que pudiesen ser necesarias para mitigar dichos riesgos.

11. Información por segmentos

Las bases de elaboración de los segmentos del Grupo han mantenido los mismos criterios que los adoptados en las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2021.

No se han definido segmentos ni de actividad ni por zona geográfica ya que todo el negocio es promoción inmobiliaria en España.

12. Otra información relevante

No existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

No existen importes significativos de costes incurridos de manera no uniforme a lo largo del periodo contable que sean susceptibles de anticipación o diferimiento en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Las partidas correspondientes a activos, pasivos, patrimonio neto, ganancia neta o flujos de efectivo, que por su naturaleza o importe sean relevantes o inusuales, están explicadas en las notas adjuntas que forman parte de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. No se ha producido ningún hecho o transacción que sea material para la comprensión de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con carácter adicional a los desglosados. A tal efecto:

- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado material o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.

- No existe ninguna dotación ni reversión de provisiones por costes de reestructuración.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado material de carácter significativo.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible o de otros activos.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha de las últimas cuentas anuales consolidadas. Asimismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.
- No existen errores de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

13. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 19 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de AEDAS HOMES, S.A., con base en el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adopto las siguientes decisiones : 1) nombrar Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad al consejero independiente D. Santiago Fernández Valbuena, que reemplaza en el cargo a D. Javier Lapastora Turpin, una vez el plazo máximo de cuatro años desde su nombramiento ha transcurrido, si bien continua éste último como miembro de la Comisión de Auditoría y Control y 2) revisar la categoría de D. Javier Martínez-Piqueras como consejero de la Sociedad, que en adelante tendrá la consideración de "otro externo".
- Con fecha 8 de noviembre de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. adquirió participaciones representativas del 20% del capital social de la sociedad ESPEBE 11, S.L. que eran propiedad de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. Como consecuencia de dicha adquisición, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. se convierte en socio único de dicha sociedad. En la misma fecha, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. decide modificar la denominación de la sociedad ESPEBE 11, S.L.U que, en adelante, pasará a denominarse AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. convirtiéndose en la sociedad que prestará los servicios de gestion inmobiliaria dentro del grupo AEDAS Homes, dotándose de los recursos necesarios para dicha prestación.
- Con fecha 17 de noviembre de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. transmite a AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. participaciones en las sociedades a las que actualmente tiene suscritos contratos de gestion. En concreto, adquiere participaciones representativas del 52% del capital social de Domus Avenida, S.L., 50% de Espacio Aurea, S.L., 20% de Allegra Nature, S.L., 22,5% de Residencial Henao, S.L., 14,81% de Aurea Etxabakoitz, S.L. y 17,13% de Residencial Ciudadela Uno, S.L. Adicionalmente, en dicha fecha AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. transmite a AEDAS HOMES, S.A. participaciones representativas del 100% del capital social de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.

- Desde el 1 de octubre de 2021 a fecha de hoy, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 28.366.000 euros, con el objetivo de financiar 4 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 225 y 250 puntos básicos.
- A fecha 22 de noviembre de 2021, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.572.777 títulos representativos del 5,497% del capital adquiridos a un precio medio de 20,37 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,32% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 357.578 representativos de un 0,76 % del capital a un precio medio de 25,16 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.066.475 representativos de un 4,42% del capital a un precio medio de 19,55 €/acción.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de septiembre de 2021

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			30.09.2021				
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada 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 AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	Madrid	Promoción	25%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, 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 AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
URBANIA LAMATRA II, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
ALLEGRA ESTE, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
DOMUS AUREA RESIDENCIAL, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
PROYECTOS INMOBILIARIOS ATRIA MADRID, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global

PROYECTOS INMOBILIARIOS LUCIDA NAVARRA, S.L.U.	Navarra	Holding	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
PROYECTOS INMOBILIARIOS ALGEDI MADRID, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. 80% y a través de PROYECTOS INMOBILIARIOS LUCIDA NAVARRA, S.L.U. 20%	-	Integración global
PROYECTOS BALMES 89, S.L.U.	Barcelona	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AUREA MUTILVA PROMOCION, S.L.U.	Navarra	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
DOMUS AVENIDA, S.L.	Madrid	Holding	52%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
VARIA ACR MOSTOLES FUENSANTA, S.L.	Madrid	Promoción	15,6%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de DOMUS AVENIDA, S.L	-	Método de la participación
ESPACIO AUREA, S.L.	Madrid	Promoción	50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
ALLEGRA NATURE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	Bizkaia	Promoción	22,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
AUREA ETXABAKOITZ, S.L.	Navarra	Promoción	14,81%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
RESIDENCIAL CIUADELA UNO, S.L.	Navarra	Holding	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
NATURE ESTE, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de RESIDENCIAL CIUADELA UNO, S.L.	-	Método de la participación

Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de marzo de 2021

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31.03.2021				
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada 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 AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global

SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	Madrid	Promoción	25%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, 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 AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
URBANIA LAMATRA I, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
URBANIA LAMATRA II, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 30 de septiembre de 2021 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.)	44.807.030	403.236.299	(306.057.800)	-	22.834.928	61.533.015	-	226.353.472
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(6.141.029)	(678.225)	8.000.000	-	1.183.403
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	142	(1.172.080)	(211.660)	1.540.000	-	159.402
SPV REOCO 15, S.L.U.	3.000	-	(324.096)	(1.379.516)	(82.448)	2.555.125	-	772.065
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	-	20.000	(243.172)	4.922.960	-	(1.212.357)	3.587.431
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	426.446	(101.525)	(19.594)	-	-	308.327
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	4.991.549	44.896.912	67.265	(24.813)	(512.576)	-	-	49.418.337

SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	3.000	-	(215)	(812.552)	(451.958)	8.229.349	-	6.967.624
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.255.768	-	294.025	-	2.842.948	1.500	(2.000.000)	4.394.241
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.264)	(198.231)	(94.044)	264.600	-	(25.939)
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(540.005)	(348.440)	9.826.171	-	8.940.355
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.404)	(24.842)	(12.624)	162.400	-	126.530
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	258	(76.346)	(34.639)	87.839	-	(19.888)
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(1.674.496)	(326.533)	17.814.900	-	15.816.538
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.575)	(212)	(7.563)	1.500	-	(4.850)
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.402)	-	(7.545)	1.500	-	(4.447)
ALLEGRA ESTE, S.L.	3.000	-	-	(1.001)	(44.425)	9.715.600	-	9.673.174
DOMUS AUREA RESIDENCIAL, S.L.	3.000	-	-	(80.635)	(82.106)	6.314.104	-	6.154.363
PROYECTOS INMOBILIARIOS ATRIA MADRID, S.L.	3.000	-	-	(92.840)	(128.874)	10.499.547	-	10.280.833
PROYECTOS INMOBILIARIOS LUCIDA NAVARRA, S.L.	3.000	-	-	(4.287)	(3.270)	1.772.448	-	1.767.891
PROYECTOS INMOBILIARIOS ALGEDI MADRID, S.L.	3.000	-	-	(7.882)	(149.714)	8.722.983	-	8.568.387
PROYECTOS BALMES 89, S.L.	3.000	-	-	(65.356)	(24.652)	2.329.121	-	2.242.113
AUREA MUTILVA PROMOCION, S.L.	20.000	-	-	(308.079)	(97.351)	510.000	-	124.570
DOMUS AVENIDA, S.L.	100.500	-	-	4.635	4.724	-	-	109.859
VARIA ACR MOSTOLES FUENSANTA, S.L.	2.775.000	-	-	(36.477)	238.791	-	-	2.977.314
ESPACIO AUREA, S.L.	723.000	1.160.000	219.078	(113.580)	(54.665)	1.360.000	-	3.293.833
ALLEGRA NATURE, S.L.	3.000	-	600	(2.819)	(3.083)	300.000	-	297.698
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42.000	-	-	(53.854)	(15.635)	4.303.550	-	4.276.061

AUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40.500	-	-	(96.179)	(4.883)	769.500	-	708.938
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	152.118	240.000	-	(455.245)	171.291	7.049.482	-	7.157.646
NATURE ESTE, S.L.	386.000	-	-	(123.575)	(103.653)	6.736.407	-	6.895.179

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2021 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada SPV REOCO 1, S.L.U.)	44.807.030	403.236.299	(321.618.002)	(4.801.688)	76.361.890	61.533.015	(56.000.000)	203.518.544
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(4.763.598)	(1.377.431)	8.000.000	-	1.861.628
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	142	(1.431.013)	258.934	1.540.000	-	371.063
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(324.095)	(889.167)	(490.350)	2.555.125	-	854.513
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	8.204.620	-	(243.172)	4.124.175	-	13.164.471
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	1.126.446	(3.271)	(98.253)	-	-	1.027.922
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	70.079	(5.242)	(19.571)	-	-	48.276
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L	3.000	-	(215)	(320.333)	(637.131)	7.643.099	-	6.688.420
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.255.768	1.443.152	(3.520)	(357.084)	2.940.251	1.500	(1.900.000)	5.380.067
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.264)	(3.696)	(194.536)	264.600	-	68.104
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(377.949)	(263.529)	5.721.800	-	5.082.951
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.405)	(2.037)	(22.804)	162.400	-	139.154
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	258	-	(76.347)	87.839	-	14.750
URBANIA LAMATRA I, S.L.	3.000	-	(292)	(492.405)	(265.808)	3.197.600	-	2.442.095
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(259.212)	(1.829.980)	12.611.900	-	10.525.375
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.575)	-	(211)	1.500	-	2.714
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.582)	-	180	1.500	-	3.098

(*) Cifras no auditadas, con excepción de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (antes denominada 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 30 de septiembre de 2021.

Sociedad en la que participan	Socio	% de participación
SPV SPAIN 2, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L	12,50%
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 II, S.L.	URBANIA LAMATRA HOLDING, S.L.	90%
ESPACIO AUREA, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	50%
ALLEGRA NATURE, S.L.	MAORI EUROPEAN HOLDING, S.L.	80%
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	ERROTA REAL ESTATE, S.L	77,50%
RESIDENCIAL CIUADAELA UNO, S.L.	INVERSIONES SAULA, S.L.	12,86%
RESIDENCIAL CIUADAELA UNO, S.L.	PORTALNET DESARROLLOS, S.L.	19,11%
RESIDENCIAL CIUADAELA UNO, S.L.	BASARRO 2005, S.L.	15,27%
DOMUS AVENIDA, S.L.	CABOLIVO, S.L.	12%
DOMUS AVENIDA, S.L.	SOCIEDAD PREFABRICADOS ARMADOS, S.L.	12%
DOMUS AVENIDA, S.L.	GURA INVESTMENTS, S.L.	12%
DOMUS AVENIDA, S.L.	MIZPIRONDO, S.L.	12%
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	TRAJAN, S.A.R.L.	70%

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 2021.

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



Tegea. Vilanova i la Geltrú

Informe de Gestión Consolidado

6M 2021/22



23 noviembre 2021



Jardins de Castellarnau. Sabadell

Advertencia legal

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

01. Mensaje del Consejero Delegado

02. Quienes somos

- 02.1. Modelo de negocio
- 02.2. Equipo
- 02.3. Indicadores del mercado residencial
- 02.4. Evolución operativa del negocio
- 02.5. KPIs

03. Gestión de Riesgos

04. Información no financiera

05. Gobierno Corporativo

- 05.1. Estructura organizativa
- 05.2. Consejo de Administración
- 05.3. Junta General Ordinaria de Accionistas 2020-21
- 05.4. Prevención contra el Blanqueo de Capitales y lucha contra la corrupción

06. Información financiera

- 06.1. Cuenta de resultados
- 06.2. Balance de situación y estados de flujos de efectivo
- 06.3. Endeudamiento, liquidez y recursos de capital

07. Evolución de la cotización y publicaciones en CNMV

- 07.1. Evolución de la cotización
- 07.2. Publicaciones en CNMV

08. Hechos posteriores al cierre

04

10

30

35

40

50

61

64

Sumario

Ingresos +257 %

€236,4m

6M 2020/21: €66,2m

Margen bruto +624 pb

30,6 %

6M 2020/21: 24,4 %

EBITDA

€44,6m

6M 2020/21: €(2,3)m

Tesorería -19 %

€150,4m
(€70,0m disponible)

FY 2020/21: €186,2m (€123,5m disp.)

LTV

23,9 %

Cartera de ventas +23 %

4.227 viv./
€1.249m

FY 2020/21: 3.428 viv./€ 990m

Viviendas en construcción +10 %

4.598 (Sept 21)

Sep 2020: 4.164 uds

01. Mensaje del Consejero Delegado

01.1. Prólogo

El primer semestre del ejercicio 2021/22 de AEDAS Homes ha estado marcado por un **ritmo de ventas sin precedentes**, con la Compañía **vendiendo, desde abril, una media de más de ocho viviendas al día**. Este nivel de ventas tiene como impulso una **demanda sólida y sostenida** de clientes que han reconsiderado sus necesidades durante las restricciones consecuencia de la pandemia y buscan viviendas de obra nueva de calidad y sostenibles.

Apuntalando una estrategia de **diversificación y optimización de las fuentes de financiación**, la Compañía emitió con éxito un **Bono Verde** en mayo por **325 millones de euros**. Una parte de los fondos captados mediante la emisión del Bono fue destinada a amortizar la deuda corporativa existente y el resto a potenciar el Plan de Negocio de la Sociedad, incluyendo el plan de inversión. Como condición del Bono, AEDAS Homes se ha comprometido a invertir, al menos, el mismo importe de la emisión en proyectos sostenibles que cuenten con las mayores calificaciones existentes desde el punto de vista medioambiental. En la misma línea, en julio la Sociedad cerró un **acuerdo de financiación** con una entidad de crédito privada por un importe de **112 millones de euros para la construcción de proyectos llave en mano Build-to-Rent**, consiguiendo así acceso a una nueva vía de financiación alternativa y diversificando aún más la base de agentes financieros.

El Consejo de Administración aprobó en junio un **nuevo Plan de Negocio a cinco años** con el fin de **capturar el ciclo residencial expansivo** que vemos en el horizonte y **traducirlo en valor para los accionistas de AEDAS Homes**. Esta nueva hoja de ruta se centra en aumentar los ingresos brutos en 2024/25 y 2025/26, con el objetivo de generar ingresos de hasta 1.500 millones de euros y generar entre 300 y 350 millones de euros en EBITDA por año, mejorando significativamente el ROE. Este nuevo Plan se ha basado en previsiones económicas favorables del mercado residencial y el desequilibrio real entre la demanda y la oferta actual, que se espera traducir en un poder de fijación de precios en el futuro.

Y finalmente, en julio, el Consejo aprobó una **Política de Dividendos**, basada en tres pilares: beneficio neto, visibilidad sobre generación de caja futura y ratios clave de endeudamiento y liquidez necesarios para mantener el crecimiento orgánico. Teniendo estos tres pilares en cuenta, la Sociedad distribuirá el **50% del beneficio neto como**

"Logrado el objetivo de inversión del ejercicio 2021/22 en tan sólo 6 meses con la adquisición de 2.906 unidades por €217m".



David Martínez,
Consejero Delegado.

dividendos ordinarios, con la posibilidad de **complementar** los dividendos ordinarios **con dividendos extraordinarios** **manteniendo un Loan-to-Value (LTV) neto máximo del 20%**.

Actividad inversora

En línea con los ambiciosos objetivos del nuevo Plan de Negocio a cinco años anunciado en junio, **hemos intensificado significativamente la actividad de inversión en suelo** en el primer semestre del ejercicio, al tiempo que mantenemos un **enfoque estricto y disciplinado** que siempre nos ha guiado.

Entre abril y septiembre, hemos comprometido un total de **217 millones de euros** para suelo finalista donde construir hasta **2.906 viviendas**, lo que eleva el total del banco de suelo a cierre del periodo a **17.626 unidades** (neto de entregas del presente ejercicio). Estos nuevos suelos están **ubicados en los micro mercados con mayor demanda de las principales zonas metropolitanas de España**, con más del 30% de estas inversiones ubicadas en Madrid.

A finales de julio, hemos **adquirido una selección de activos** de la división inmobiliaria de la constructora española ACR Group, que comercializaba sus productos residenciales bajo la marca **Áurea Homes**, por un importe total de 53,7 millones de euros. Esta operación, que se engloba dentro de los 217 millones de euros previamente mencionados, incluía una selección de parcelas finalistas excelentes y promociones ya en curso por un total de 679 unidades, así como la integración del equipo de Áurea Homes, que contribuirá a nuestro crecimiento y a ampliar aún más nuestra capacidad, especialmente en el norte de España.

Este **ritmo de inversión extraordinaria** nos ha permitido aprovechar el *momentum* del mercado y **cumplir prácticamente todo nuestro objetivo** de inversión del ejercicio en solo seis meses, confirmando así nuestra perspectiva positiva sobre la tendencia alcista del sector y **reforzando aún más nuestra visibilidad en términos de objetivos a corto y medio plazo**.

Actividad operativa y resultados financieros

AEDAS Homes ha alcanzado **niveles récord de ventas** en el primer semestre del ejercicio, con una media de **250 ventas netas por mes**, lo que se traduce en **3.000 unidades vendidas anualmente**. Las **ventas netas de 1.511 unidades (495 millones de euros)** han sido todas a clientes privados, a un ASP de 328.000 euros por vivienda.

En términos de resultados, la Sociedad está reportando unos **ingresos de €236,4 millones, derivados de la entrega de 712 viviendas**, resultando en un **margen bruto del 31%, €44,6 millones de EBITDA y €24,5 millones de beneficio neto**. Hemos cerrado el primer semestre con una sólida posición financiera, con unas **existencias**

"Mantenemos un enfoque estricto en nuestra estrategia de inversión en suelo, seleccionando las localizaciones con mayor demanda".

"Alcanzamos récord histórico de ventas con una media de 250 ventas al mes".

"AEDAS Homes registra unos ingresos récord en el periodo 6M 2021/22 de €236m, un margen bruto del 31% y un beneficio neto de €25m".

por importe de **1.601 millones de euros**, **70 millones de euros en caja disponible** y un **LTV neto del 23,9%**.

En el transcurso del primer semestre de 2021/22, **hemos lanzado 1.687 unidades** y hemos iniciado la construcción de 1.019 unidades, lo que ha elevado el total de **unidades en el mercado a 7.668**, el **total de unidades en construcción a 4.598** y **1.122 unidades completadas** a cierre de septiembre.

Visibilidad sobre objetivos futuros

En términos de **cobertura de ventas** para los próximos ejercicios, al cierre de septiembre, la Sociedad ha vendido el **93% de las entregas** de este ejercicio, el 63% de las entregas agendadas para el ejercicio 2022/23 y el 24% de las del ejercicio 2023/24. En términos de ingresos, la **Cartera de Ventas** de la Sociedad, con **4.227 unidades vendidas** (3.284 a minoristas y 943 a inversores *Build to Rent*), el 70% de las cuales están sujetos a contrato de compraventa privado, está valorada en **1.250 millones de euros**.

Esta actividad coloca a AEDAS Homes en una **posición privilegiada en términos de visibilidad sobre ingresos futuros y la previsibilidad de generación de caja**, permitiéndonos afrontar el segundo semestre con nuestro **objetivo de entrega para el ejercicio 2021/22 casi sin riesgos y en camino de cumplir nuestros objetivos financieros anuales**.

Compromiso firme para el desarrollo sostenible

El pasado mes de abril, el Consejo de Administración de **AEDAS Homes aprobó el Plan Estratégico ESG trienal de la Compañía**, estableciendo las iniciativas concretas que la Compañía pondrá en marcha hacia el desarrollo sostenible. En los últimos seis meses, la Compañía ha logrado avances significativos hacia la implementación de dicho Plan.

Entre las numerosas acciones e iniciativas centradas en el **medio ambiente**, cabe destacar el compromiso de la Compañía con la construcción de viviendas de alta eficiencia energética. En el primer semestre de 2021/22, el 57% de las unidades que completaron la construcción tenían una calificación de eficiencia energética "A". Esto está en línea con nuestro objetivo establecido en el plan de ESG para alcanzar que el 60% de nuestras promociones tengan una certificación energética "A" para el año FY 2023/24. También estamos trabajando para lograr nuestro objetivo de llevar a cabo el **análisis del ciclo de vida** en todas nuestras promociones (hemos realizado ACV en 37 proyectos, incrementándose esta cifra en próximos trimestres) y continuamos educando a nuestros clientes sobre todas las características de sostenibilidad y eficiencia energética de sus nuevos hogares a través de nuestras guías Ecoliving. Además, la Compañía obtuvo una **calificación de riesgo ESG de 15,7** según

Sustainalytics, lo que nos coloca en los percentiles superiores de nuestro sector y a nivel mundial. Finalmente, estamos a punto de lograr ya el objetivo de 2023/24 de tener una cuarta parte de las promociones ya sea total o parcialmente industrializadas; a día de hoy, el **24% de los desarrollos de AEDAS Homes incorporan Métodos Modernos de Construcción**, que hacen que la construcción de viviendas sea más rápida, eficiente y sostenible.

En cuanto a la dimensión **social** del Plan, la Compañía se ha enfocado en iniciativas de talento y conciliación en este primer semestre, incluyendo la consecución del **prestigioso sello de aprobación de Great Place to Work®**.

Finalmente, en materia de **gobernanza**, la Compañía ha realizado una **revisión del mapa de riesgos** y incorporando **objetivos ESG** tanto en la **retribución variable como en el Plan de Incentivos a Largo Plazo (LTIP)**. Además, el cumplimiento de los objetivos ESG está siendo supervisado trimestralmente por la **Comisión de Auditoría y Control**.

Fundamentos del mercado de la vivienda

El mercado inmobiliario residencial español se vio afectado significativamente por la pandemia en 2020, pero los **volúmenes generales de transacciones** se han **recuperado drásticamente** desde entonces y ahora son más altos que los niveles previos a la pandemia. Según las cifras más recientes (junio de 2021) publicadas por el Ministerio de Fomento y Transporte, el volumen total de transacciones de venta a tasa de mercado aumentó un 7% (julio 2020-junio 2021 vs julio 2018-julio 2019), con el mercado de segunda mano subiendo un 5% y el **mercado de obra nueva** que **registró un aumento del 24%**. Las **transacciones de obra nueva** después de la pandemia también **representaron una mayor participación del total de transacciones residenciales** a tasa de mercado en España (11,0% en julio de 2020-junio de 2021 en comparación con 9,5% en julio de 2018-junio de 2019).

En términos de **precios**, según el informe de IMIE TINSA del tercer trimestre de 2021, los precios medios de la vivienda en España (tanto de segunda mano como de obra nueva) **han aumentado un 6,1%**, mostrando signos de **consolidación de una tendencia alcista**. En consecuencia, los precios medios se sitúan ahora en un 20,6% por encima del mínimo histórico en 2015 y un 29,5% por debajo del máximo histórico en 2007.

En el contexto del progreso de la vacunación y la relajación significativa de las medidas de contención de la pandemia, el Banco de España, en el Boletín Económico 3/2021, ha informado de un crecimiento del **PIB del segundo trimestre basado en la fuerte demanda nacional** y el **consumo privado**, así como la **continua dinámica de la actividad económica** en el tercer trimestre. Citando las últimas previsiones macroeconómicas

de la economía española, el Boletín indica que se espera que continúe la tendencia alcista de la actividad, con **tasas medias de crecimiento del PIB proyectadas en el 6,3%, 5,9% y 2% en 2021, 2022 y 2023**, respectivamente, y que la economía debería volver a su nivel anterior a la pandemia a mediados de 2022. Además, si el despliegue de proyectos que reciben fondos de la UE de próxima generación tiene éxito, esto debería contribuir significativamente al PIB de España en los próximos trimestres y mejorar su capacidad de crecimiento a largo plazo.

Evolución del precio de la acción

Con respecto a la **cotización** de AEDAS Homes, esta refleja a fecha de cierre de 30 de septiembre, un **descuento sobre su último NAV** reportado a 31 de marzo de 2021, del **26%**. El precio comenzó el período cotizando a 22,25 €/acción, alcanzando su **valor máximo** en el periodo 6M 2021/22 de **28,6 €/acción** el 2 de septiembre y su mínimo de 19,32 €/acción el 26 de mayo, cerrando a 30 de septiembre a 25,0 €/acción.

A lo largo del periodo, el precio ha experimentado un **incremento de un 12%**, logrando así recuperarse e incluso **batir los niveles de cotización previos a la COVID**. En términos relativos, comparando la evolución de la Sociedad en relación al Ibex 35, ésta ha mostrado un **comportamiento más positivo que el selectivo español** cuya rentabilidad en el periodo (abril - septiembre 2021) asciende hasta un 3%, muestra igualmente un mejor comportamiento frente al índice de la Bolsa de Madrid cuya rentabilidad en el periodo asciende hasta un 1%.

Con respecto a la **liquidez**, esta **se ha visto incrementada** durante el periodo 6M 2021/22 con respecto al periodo comparable, habiéndose negociado durante el periodo 6M 2021/22 un volumen equivalente al 15% del número total de acciones de la Sociedad.

Cobertura contra la inflación de los costes de construcción

En el primer semestre, observamos un aumento en los **costes de construcción**, sin embargo, esta inflación excepcional producida en primavera sobre puntuales materias primas se ha normalizado, haciéndose latente la inflación estructural del sector en línea con lo anticipado en nuestras previsiones. De manera que, si la actividad de la construcción se recupera significativamente en todo el sector a partir del próximo año, podría haber una escasez de mano de obra que pudiera traducirse en una mayor inflación de costes.

Es importante destacar que los contratos de construcción que adjudiquemos hoy se verán reflejados en nuestros resultados dentro de dos años, cuando se entreguen estas promociones. Nuestro Plan de Negocio tiene en cuenta la **inflación de costes**, tanto en **materiales** como en **mano de obra, anualmente**.

En consecuencia, para 2022/23 y 2023/24, hemos incluido una inflación de costes del 5% y 8%, respectivamente.

Con el fin de **mitigar los futuros aumentos de costes**, continuamos con nuestra estrategia proactiva de firmar acuerdos marco de colaboración con nuestros contratistas de referencia, así como negociar acuerdos con los fabricantes para protegernos contra futuros aumentos de precios. De esta manera, **hemos protegido con éxito los márgenes** minimizando el impacto de los aumentos de costes.

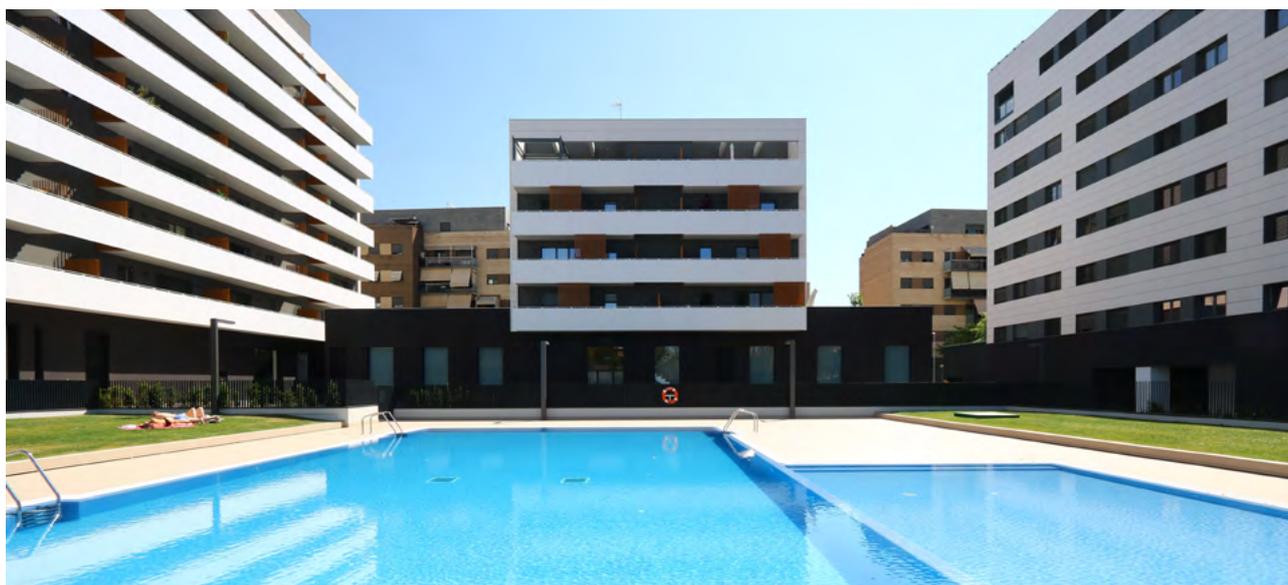
No obstante, teniendo en cuenta la volatilidad de las circunstancias globales actuales, principalmente debido a los problemas actuales de transporte marítimo y los aumentos proyectados en el coste de la energía, **no sería prudente descartar una inflación futura de los costes por encima de nuestras previsiones**. Seguiremos de cerca estos problemas con la cadena de suministro global y evaluaremos posibles escenarios de impacto en el negocio en los próximos meses.

Mensaje de cierre

En el primer semestre del ejercicio 2021/22, hemos mejorado nuestra privilegiada posición financiera aún más, hemos incrementado nuestro banco de suelo de alta calidad y, a través de fuertes ventas y actividad operativa, hemos consolidado la visibilidad sobre ingresos futuros y la generación de caja. De cara al segundo semestre del ejercicio, creemos que la Sociedad está **bien posicionada para cumplir con los ambiciosos objetivos establecidos en el Plan de Negocio a cinco años** y esperamos generar un valor significativo para los accionistas este ejercicio así como en próximos ejercicios.

“El incremento del banco de suelo, las fuertes ventas y el impulso en la actividad operativa, consolidan la visibilidad de ingresos futuros y generación de caja”.

Jardins de Castellarnau. Sabadell



02. Quienes somos

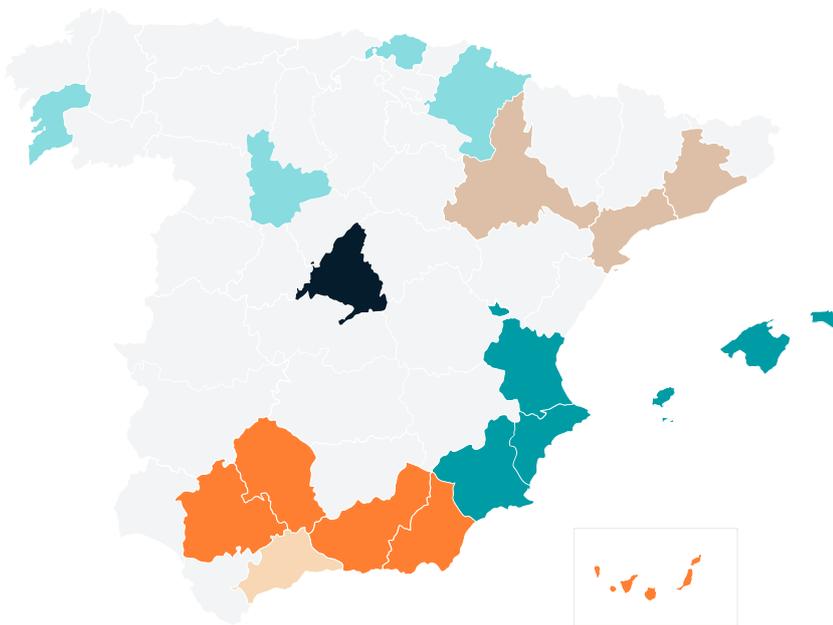
02.1. Modelo de negocio

AEDAS Homes de un vistazo

AEDAS Homes continúa logrando un excelente rendimiento operativo en el periodo 6M 2021/22 lo que le ha permitido posicionarse como promotor residencial líder del país.

AEDAS Homes es una promotora inmobiliaria de nueva generación constituida en 2016, cotizada en el mercado continuo español, especializada en la obra nueva residencial. Con el mejor banco de suelo de España, ofrece viviendas sostenibles y de calidad en las ubicaciones con mayor demanda. Gracias a una excelente ejecución y cumplimiento de su plan de negocio, la Compañía está considerada como un referente del sector promotor residencial en España. Desarrolla parcelas de su propiedad que han sido cuidadosamente seleccionadas por su ubicación y por otros criterios clave que le permiten identificar una mayor demanda a medio-largo plazo. Su banco de suelo está reconocido como el de mayor calidad del mercado, contando con parcelas en su balance para el potencial desarrollo de +17.000 viviendas en los principales centros económicos y mercados residenciales más dinámicos de España con una calidad inmejorable. La base de su plataforma de promoción es su prestigioso equipo de profesionales con profunda experiencia en el sector de la promoción residencial, respaldado por un Consejo de Administración independiente. El modelo de negocio ágil y descentralizado de la Compañía, con seis delegaciones regionales y la sede central en Madrid, les permite aprovechar el know-how local, adaptándose a la dinámica del mercado y centrándose en sus clientes. Un modelo de negocio escalable y un Plan de Negocio Sostenible y alcanzable, garantizan que la empresa cumpla los compromisos asumidos: ofrecer vivienda de calidad a sus clientes y valor a largo plazo a sus accionistas.

Presencia de AEDAS Homes en España



CATALUÑA Y ARAGÓN

13%
2.240 unidades

LEVANTE Y BALEARES

21%
3.758 unidades

CENTRO

27%
4.766 unidades

ANDALUCÍA Y CANARIAS

22%
3.825 unidades

COSTA DEL SOL

14%
2.437 unidades

NORTE

3%
600 unidades

17.626*
viviendas

AEDAS Homes invierte en suelo en los mercados residenciales más dinámicos de España por su demanda.

* Banco de suelo marzo 2021 (15.484) + Inversión ejecutada y comprometida (2.906) – Entregas (712) – Canje participación Project Land (42) + Ajustes (10) = Banco de suelo septiembre 2021 (17.626)

Baret. Vilanova i la Geltrú



Un enfoque único para el Desarrollo residencial

Inversiones en suelo

- > Centrados únicamente en zonas con una demanda probada a largo plazo, principalmente en las seis grandes regiones españolas.
- > Profundo conocimiento de los equipos regionales sobre los mercados locales de suelo permitiendo la búsqueda de las mejores oportunidades fuera del mercado.
- > Due diligence, negociaciones y cierre centralizados.
- > Tenemos la capacidad de originar, analizar y ejecutar oportunidades de distintos tamaños lo que nos permite optimizar la calidad de nuestro banco de suelo y, en última instancia, los márgenes y retornos para el accionista

Modelo de negocio descentralizado y escalable

- > Estructura organizativa ágil y flexible
- > Equipos regionales con gran experiencia para aprovechar los conocimientos locales
- > Supervisión centralizada, las funciones principales se mantienen en la empresa
- > Diseño, ventas y construcción subcontratados a socios de confianza
- > Base de costes fijos limitada

Estrategia de ventas

- > Enfoque de marketing centrado en el cliente.
- > Estudios de mercado en profundidad garantizan una definición óptima del producto
- > Centrado en la venta a particulares, complementado por la creciente línea de negocio de construcción en alquiler "llave en mano".
- > Uso innovador de la tecnología en todos los puntos de contacto con el cliente

Enfoque Bottom up

- > Control del riesgo a través de la gestión de inversiones/proyectos
- > Optimización continua de la estructura de capital
- > Responsabilidad: remuneración vinculada a los resultados
- > Centrados en preservar los márgenes y ROE

02.2. Equipo

Comité de Dirección



David Martínez
Consejero Delegado

Experiencia

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) y tiene un Executive MBA por el IESE.

Durante su carrera profesional ha sido Director General de Distrito Castellana Norte (BBVA – Grupo San José) entre 2013 y 2016, Director Gerente de Valdebebas entre 2005 y 2013, Director Gerente 4 Torres Business Área entre 2002 y 2005, y Project Manager en Bovis entre 1998 y 2005 e Ingeniero de Obra en Ferrovial entre 1996 y 1998.



Alberto Delgado
Director General de Negocio

Alberto coordina, dirige y controla el funcionamiento de la Dirección General de Negocio (Direcciones Territoriales, Comercial y Marketing, Operaciones, Clientes y Calidad de Producto) como COO, conforme a las directrices, objetivos y políticas de la Compañía, para garantizar la viabilidad a medio y largo plazo del negocio según lo establecido en el plan de negocio de la Compañía. Además, participa en la toma de decisiones de la Compañía sobre nuevas inversiones y/o posicionamientos estratégicos, junto al CEO, Director General de Estrategia, Inversiones y Desarrollos Alternativos y la CFO, para asegurar la sostenibilidad del negocio a medio y largo plazo.

Experiencia

Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid. Acumula más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Inició su carrera profesional en ACS en el área de construcción residencial. Posteriormente fichó por Vallehermoso, dónde durante más de una década desempeñó su trabajo en Cataluña y Madrid en el área de Negocio, y los últimos tres años como Director Financiero. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 y ha sido desde 2017 el COO de la Compañía.

Comité de Dirección



Sergio Gálvez
Director General de Estrategía,
Inversiones y Desarrollos Alternativos

Sergio es responsable de analizar recurrentemente el contexto competitivo del mercado (demanda, oferta, precio, competencia, etc.) para identificar oportunidades y anticipar y mitigar potenciales amenazas en el medio y largo plazo. Dentro de sus responsabilidades, Sergio se ocupa de los departamentos de Inversiones, Desarrollo de Suelo, Desarrollos Alternativos, Build to Rent como canal comercial diferenciado, Expansión, Estrategia y Venta de Suelo.

Experiencia

Ingeniero Industrial Superior por ICAI. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria inmobiliaria en España, en empresas como Hansa Urbana y Deloitte.

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

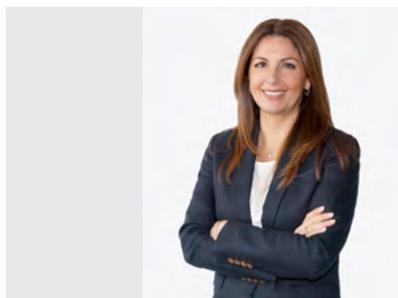
María José tiene como responsabilidad obtener y controlar los recursos financieros de la organización y dirigir las funciones financieras corporativas, conforme a la normativa contable, legal y fiscal aplicable, y asegurar que las políticas y los procedimientos financieros y económicos se siguen, para mantener de forma actualizada un reflejo fiel de la solidez financiera de la Compañía. Asimismo, bajo su responsabilidad se encuentra la Relación con Inversores. Además, es responsable de participar en la toma de decisiones de la Compañía sobre nuevas inversiones y/o posicionamientos estratégicos para asegurar la sostenibilidad del negocio a medio y largo plazo.

Experiencia

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 Directora Financiera Adjunta en empresas tan relevantes como AENA y PROSEGUR. En noviembre de 2018 fue nombrada Directora Financiera (CFO) de AEDAS Homes.

Comité de Dirección



Esther Duarte
Directora de Recursos Corporativos

Esther tiene bajo su responsabilidad definir y dirigir la estrategia de medios de la Compañía a través de la gestión de los departamentos de Recursos Humanos, Seguridad y Salud, Sostenibilidad, Procesos, Calidad, Comunicación Interna, Servicios Generales, Gestión Documental e Infraestructuras y Comunicaciones. Todo ello, con los objetivos de dar respuesta a las necesidades y exigencias de la empresa, así como contribuir al desarrollo profesional de la plantilla para incrementar su productividad y, de esta manera, contribuir a la creación de valor de la Compañía.

Experiencia

Diplomada en Ciencias de la Educación por la Universidad Autónoma de Barcelona, Executive en Relaciones Laborales por Garrigues, Executive Programa Desarrollo Estratégico de Personas por ESADE y PDG por el IESE.

Cuenta con una experiencia de más de 20 años en Recursos Humanos en posiciones directivas en empresas inmobiliarias y de construcción como Ferrovial Inmobiliaria y Grupo Aldesa. Se incorporó a AEDAS Homes en 2017.



Luis Vega
Director de Asesoría Jurídica

Luis tiene como responsabilidad liderar, dirigir y controlar las actividades de la Dirección de Asesoría Jurídica y Riesgo y Cumplimiento, para asegurar el cumplimiento por parte de AEDAS Homes de todas las leyes y normativas vigentes, para proteger la reputación e intereses empresariales.

Experiencia

Licenciado en Derecho (especialidad jurídicoempresarial) por el IES CEU San Pablo, Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Escuela de Negocios del CEU San Pablo y PDD por el IESE.

Cuenta con más de 23 años de experiencia y una gran especialización en derecho inmobiliario y urbanístico, reestructuraciones, societario y financiero. A lo largo de su carrera Luis ha sido director jurídico y miembro del Comité de Dirección y Secretario General en varias empresas de los sectores promotor inmobiliario, gestión patrimonial, energía y construcción como Grupo Aldesa, GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, Grupo Empresarial Pinar, Ferrovial Inmobiliaria, Freshfields Bruckhaus Deringer e Iberforo. Vicesecretario del Consejo de Administración de AEDAS Homes desde 2020, año de su incorporación.

Comité de Dirección



Javier Sánchez
Director de Innovación y Marca

Javier Sánchez es el responsable de gestionar los esfuerzos de la Compañía en materia de innovación, data y transformación digital, creando experiencias de cliente únicas, definiendo nuevos atributos de productos y servicios, explorando nuevos modelos de negocio, impulsando una cultura digital y creando, a partir de los datos generados, un sistema de análisis y previsión que mejore la eficiencia e inteligencia del negocio. Javier también tiene como responsabilidad el posicionamiento estratégico y desarrollo de la marca y la comunicación corporativa que realiza la Compañía en distintos medios.

Experiencia

Doble licenciatura en Derecho y Empresariales por ICADE. Inició su carrera profesional en consultoría estratégica en España y Estados Unidos.

Tras su paso por Silicon Valley, ha desarrollado durante más de 20 años una diversa experiencia profesional en grandes empresas tecnológicas, de Internet y televisión. En el ámbito inmobiliario, cuenta con más de 5 años de experiencia en el segmento residencial de obra nueva.

Direcciones 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 Sacyr.



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 y Canarias

Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad de Granada, MBA por la Escuela de Organización Industrial y Programa de Alta Dirección AD-1 en San Telmo Business School. Posee una experiencia de 19 años en el sector. Antes de su incorporación a AEDAS Homes, desarrolló su carrera profesional en Compañías como Hansa Urbana.



José Ignacio Fernández

Director Territorial Costa del Sol

Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla. Tiene un MBA por el Instituto Internacional de San Telmo; Máster en Planificación Territorial y Urbanística, Gestión Urbanística por la Universidad Carlos III y Máster en Urbanismo, Planeamiento y Diseño Urbano por la Escuela de Arquitectura de Sevilla. Además, tiene la Suficiencia Investigadora para el Doctorado en Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Sevilla.

Acumula una experiencia de 22 años en el sector en empresas como Martinsa-Fadesa; Galia Grupo Inmobiliario; Guadalmina Golf, así como en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento Sevilla.



Juan López

Director Territorial Levante y Baleares

Arquitecto Técnico por la Universidad de Alicante y Máster Executive PDD (Programa Desarrollo Directivo) por el IESE de la Universidad de Navarra. Acumula una dilatada experiencia en la promoción residencial, en empresas como Solvia y Hansa Urbana, hasta su incorporación a AEDAS Homes.



Higinio Fernández

Director Territorial Norte

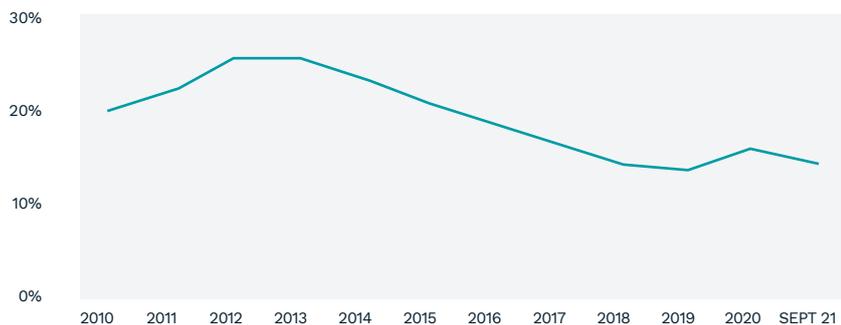
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Universidad de Cantabria. Cuenta con una amplia experiencia en empresas como Ferrovial, Vallehermoso y Grupo CaixaBank.

02.3. Indicadores de mercado residencial

Tras la ralentización económica provocada en 2020 por la pandemia, se percibe de nuevo un periodo de crecimiento recuperando la tendencia mantenida en el periodo 2014-2019. Adicionalmente, las perspectivas de crecimiento a futuro se mantienen, según las últimas estimaciones del Fondo Monetario Internacional, el PIB español crecerá un 6,4% en 2022, lo que coloca a nuestro país a la cabeza de todas las economías avanzadas en términos de crecimiento.

Con respecto al empleo en España, comienza a observarse recuperación con una tasa de desempleo bajando hasta el 15,3% tras los meses de pandemia, periodo en el que se destruyeron cerca de 355.000 puestos de trabajo, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, lo que llevó a que la tasa de desempleo alcanzara el 16,1% a finales de 2020, aún muy alejados del 26% de la crisis financiera anterior.

Evolución tasa de desempleo



Datos de INE

A nivel demográfico, la pandemia desaceleró la tendencia creciente que venía experimentando el aumento de la población española desde 2016, descendiendo en el año 2020 en 106.146 personas. A pesar de esta reducción de la población del 0,2% a lo largo de 2020 (según últimos datos del INE) España contaba en junio 2021 con una población total de más de 47m de habitantes, siendo más de 5m residentes extranjeros.

Los movimientos migratorios internos producidos en España, previos a la pandemia se han focalizado en las grandes ciudades, que, por su mayor actividad económica, atraen a un creciente número de personas, impulsando el desarrollo de nuevas viviendas en estas áreas receptoras de población. Las citadas localizaciones son las ubicaciones operativas seleccionadas por AEDAS Homes para acometer sus desarrollos inmobiliarios.

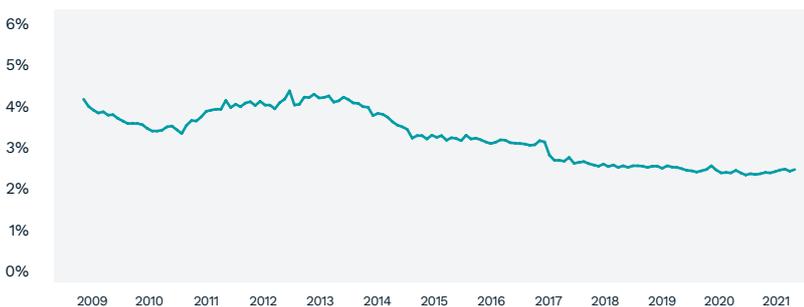
Las diez principales regiones en las que AEDAS Homes tiene localizada su actividad concentran actualmente más del 50% de la población total de España. Según el INE, se espera que la población de estas regiones crezca a una tasa interanual positiva en los próximos diez años, a diferencia de la mayoría de las regiones españolas.

Tras el repunte de 31,5% alcanzado en el segundo trimestre de 2020 en la tasa de ahorro en España, impulsado principalmente por las restricciones de movilidad, se ha normalizado situándose en los 18,9%¹. Arrojando así un nivel ligeramente por encima al reflejado en el periodo previo a la pandemia.

Por otro lado, los tipos de interés medios sobre las hipotecas constituidas a lo largo del 2021 se mantienen en niveles cercanos al 2,50%. La combinación de niveles de ahorro elevados con un contexto de bajos tipos de interés, favorece la demanda de compra de vivienda, particularmente en los segmentos medio, medio-alto que es el mercado objetivo en el que AEDAS Homes enfoca su producto.

"Fuerte demanda en compra de vivienda impulsada por el incremento de ahorros en un escenario de bajos tipos de interés".

Tipos de interés hipotecas (%)



Datos de INE

En cuanto a la demanda, el confinamiento ocasionado por la pandemia ha creado nuevas tendencias, como, por ejemplo, el teletrabajo, modificando las preferencias en las características de viviendas hacia espacios más amplios, modernos y con nuevas características. Este hecho ha provocado que la demanda de viviendas de obra nueva haya ganado peso sobre el total de transacciones de viviendas, pasando del 18%² en periodos previos a la pandemia al 21% en lo que va de año (datos INE), evolución que favorece la vivienda de obra nueva construida por AEDAS Homes que adicionalmente ya está adaptada a los nuevos requisitos de la demanda post COVID.

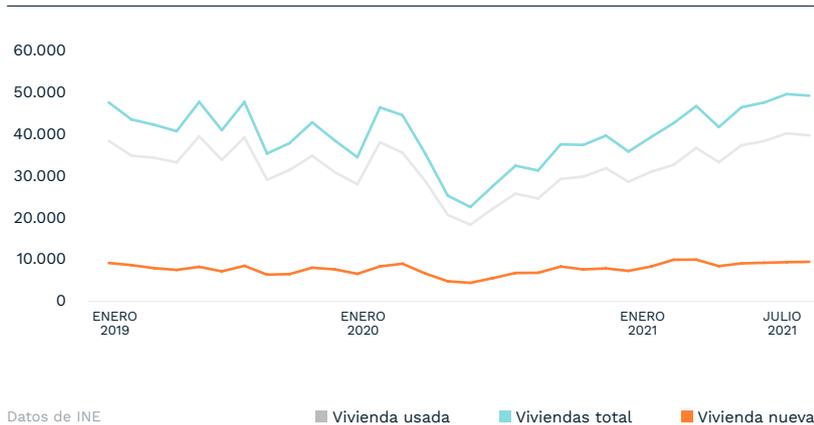
"La transformación de preferencias hacia espacios más amplios potencia el mercado objetivo de AEDAS Homes".

1. Según las últimas estimaciones del INE.

2. Promedio de transacciones mensuales del ejercicio 2019.

Por otra parte, si nos fijamos en el número de transacciones de compraventa totales llevadas a cabo en España hasta agosto de 2021, se han producido un total de 368.000 transacciones de viviendas (según el INE), lo que supone un incremento del 37% frente al periodo comparable del año anterior.

Compraventa viviendas totales, nuevas y usadas

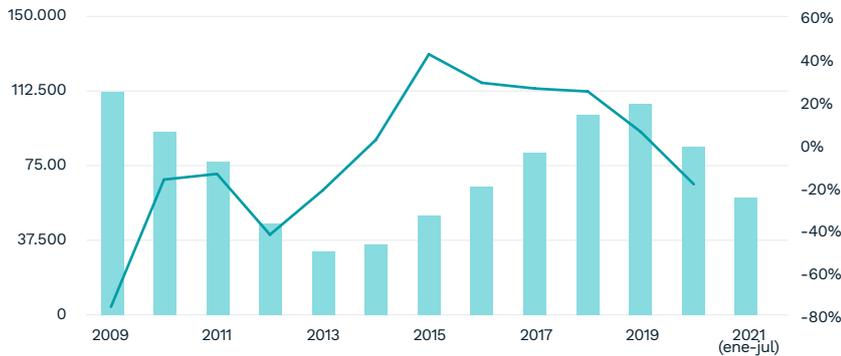


Adicionalmente, en base a la última publicación en el segundo trimestre 2021 sobre la variación anual de los precios de la vivienda publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el precio de la vivienda nueva ha visto un incremento notable del 6% en términos analizados. Este hecho muestra el fuerte posicionamiento en términos de demanda que poseen las viviendas de obra nueva en el mercado debido a la gran escasez de este producto, lo que provoca el aumento de los precios en este segmento. En cuanto al comportamiento sobre el precio de la vivienda de segunda mano ha mantenido alcista más moderada con una variación anual positiva del 3%.

En cuanto a la oferta de vivienda, las restricciones en financiación provocadas por el endurecimiento de las condiciones de financiación en el sector promotor, provocaron que los visados de obra nueva descendieran tras un periodo de auge los últimos años; no obstante, en términos comparativos con respecto al año anterior se percibe un incremento de visados de obra nueva del 26%³ periodo afectado por las restricciones consecuencia de la pandemia; sin embargo, continúan por debajo de los niveles de 2019. Esta escasez de producto de obra nueva lanzado al mercado junto con una demanda más fortalecida, puede impulsar al mercado de promoción residencial, creando una situación favorable de oportunidades para AEDAS Homes en el futuro.

3. Incremento del número de visados en 26% en el periodo enero – julio 2021 vs. enero – julio 2020. Fuente: MITMA

Nuevos visados de obra nueva residencial



Datos del MITMA (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

■ Número de visados
■ Variación interanual

El stock de vivienda proveniente del ciclo anterior permanecía en c. 457.000 viviendas a finales de 2020, estimando para 2021 un aumento de este stock provocado principalmente por la falta de ventas, especialmente durante los meses de estado de alarma. El bajo consumo de este stock indica que la mayoría del mismo está compuesto por producto de diseño obsoleto, ubicado en áreas de baja demanda, pudiendo ser considerado residual.

En resumen, las nuevas tendencias en la demanda de vivienda de obra nueva provocadas por la pandemia (espacios más amplios, terrazas, etc.) continúan pesando a la hora de definir las características requeridas para la decisión de compra hoy en día, manteniendo así a AEDAS Homes como líder del sector proporcionando este tipo de viviendas en España. Esto, sumado a la escasez de producto lanzado al mercado por la caída de visados de obra nueva y por el endurecimiento de las condiciones de financiación, ha llevado a la subida de los precios de viviendas de obra nueva durante el 2020 y 2021. Se mantiene una situación favorable para AEDAS Homes en el futuro, al operar en un mercado fortalecido con un incremento en la demanda de promociones residenciales de alta calidad y con una reducida oferta de este producto. Esto sumado a unos niveles elevados del ahorro y un escenario de bajos tipos de interés, marcarán las expectativas de crecimiento para AEDAS Homes en los próximos años.

02.4. Evolución operativa del negocio

Viviendas activas

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

A 30 de septiembre de 2021, de un total de 17.626 viviendas en su banco de suelo, **la Compañía contaba con un total de 10.697 viviendas activas** habiéndose producido un incremento anual de este parámetro de un 12%.

El desglose de estas 10.697 viviendas activas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente: el 28% viviendas en fase de diseño, el 19% en fase de marketing, el 43% en fase de construcción y el 10% completadas (de las que un 6% con LPO).

Clasificación viviendas activas



Lanzamientos comerciales

Tienen la consideración de viviendas lanzadas aquellas cuya comercialización 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 periodo 6M 2021/22, se han lanzado 29 proyectos que comprenden 1.687 viviendas en total. Esto representa un incremento anual de un 163% del número de proyectos y de un 159% en el número de viviendas lanzadas comercialmente con respecto al mismo período anterior.

En la actualidad el GDV correspondiente a las 1.687 unidades lanzadas en este periodo es de €543m resultando un precio medio de venta por unidad de 322.000€ (susceptible de subir conforme se avance en su comercialización).

Por lo que se refiere al desglose por Dirección Territorial de los 1.687 lanzamientos, 252 unidades (representativas de un 15% sobre el total) se lanzaron en la Dirección Territorial Centro, 422 unidades (un 25%) en la Dirección Territorial de Cataluña y Aragón, 179 unidades (o un 11%) en la Dirección Territorial Levante y Baleares, 632 unidades (o un 37%) en la Dirección Territorial de Andalucía y Canarias, 104 unidades (o un 6 %) en la Dirección Territorial de Costa del Sol y 98 unidades (representativas de un 6% del total) se lanzaron en la Dirección Territorial Norte.

A fecha 30 de septiembre de 2021, **el total de viviendas en comercialización** (excluyendo las ya entregadas hasta la fecha) **asciende a 7.668** estando el 55% de las mismas vendidas.

Con respecto a la evolución de intereses comerciales y conversión de estos en visitas presenciales, el número de intereses comerciales (leads) ha experimentado un elevado aumento (+32%) mostrando también un crecimiento en el grado de conversión de estos intereses comerciales en visitas presenciales (+28%), logrando mejorar los niveles registrados por la Compañía previos a la COVID. Al ritmo de conversión en el que se encuentran los últimos meses, ya se ha alcanzado el nivel de 3.000 unidades anuales.

Desglose geográfico de viviendas en comercialización



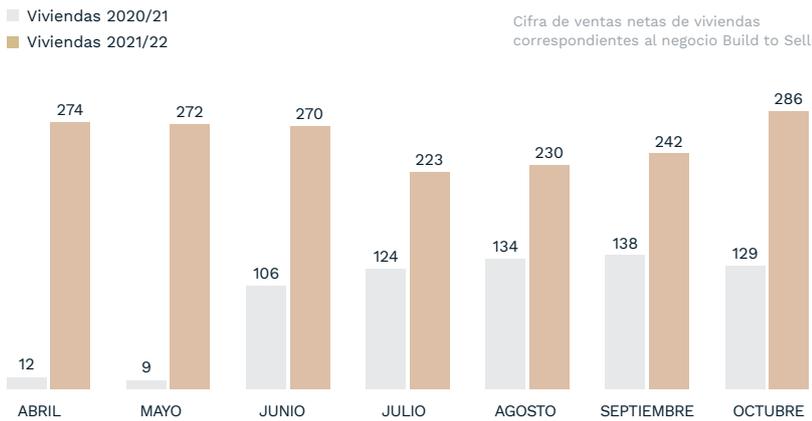
Ventas

El proceso de venta de una unidad comienza con la firma del contrato de reserva, también conocido como contrato de arras. En el momento en el que una vivienda reservada obtiene la Licencia de Obra, se requiere al cliente la firma del contrato privado de compraventa y la entrega de un 10% del importe total, así como el establecimiento de un esquema de pagos periódicos por otro 10% hasta la finalización de la obra. Una vez completada la obra y obtenida la Licencia de Primera Ocupación, se requiere al cliente el 80% restante a la firma de la escritura pública de compraventa para la inmediata entrega de llaves de la vivienda.

A lo largo del periodo 6M 2021/22 se han prevenido o reservado 1.511 viviendas en total, un 189% superior al periodo comparable (abril 2019-septiembre 2020) cuyas ventas ascendieron a 523 viviendas. Estos niveles históricos de ventas arrojan un **importe correspondiente a dichas unidades prevenidas durante el período 6M 2021/22 de €495,4m** resultando un precio medio de venta de 328.000 €/unidad (sin IVA).

El desglose de ventas por mes se muestra a continuación, logrando batir récord de ventas histórico de la Compañía en el mes de marzo, y mostrando una remarcable tendencia positiva a lo largo del período. En este punto cabe destacar que, debido al periodo de confinamiento no se produjeron lanzamientos masivos hasta octubre, momento en el que comenzaron a reactivarse las ventas de nuevo.

Ventas netas de viviendas



A lo largo del periodo 6M 2021/22, la Compañía ha entregado un total de 712 viviendas por importe de €236,1m, resultando un precio medio de venta de 332.000 €/unidad (de las que 91 viviendas corresponden a Build to Rent a un precio medio de 179.000 € y 621 viviendas corresponden a Build to Sell a un precio medio de 354.000€).

A 30 de septiembre de 2021, el total de ventas acumulado (2017, 2018, 2019, 2020 [1 enero – 31 marzo], 2020/21 y 6M 2021/22) de la Compañía era de 8.149 viviendas representando un importe de €2.586m. De estas, 3.922 unidades han sido entregadas por un importe de € 1,3bn. Por tanto, **la cartera de ventas a cierre del periodo 6M 2021/22 suma un total de 4.227 unidades por valor de €1.250m**, correspondiendo el **70%** de estas a **contratos privados** de compraventa y el **30% a reservas**.

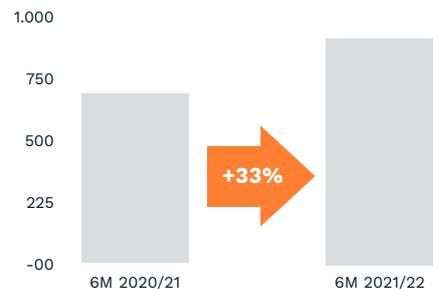
Licencias de obra

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.

"La Compañía logra batir niveles históricos de ventas manteniéndose una tendencia incremental desde el pasado marzo".

712 viviendas entregadas a un ASP de €354k en mercado residencial.

Evolución de obtención de licencias de edificación



A lo largo del periodo 6M 2021/22 se han obtenido un total de 899 licencias de obra lo que supone un aumento del 33% sobre las obtenidas a lo largo del periodo anterior. Con esto, la Compañía ya ha obtenido la licencia de obra de un total de 10.148 viviendas y cuenta con un total de 2.915 licencias en tramitación, de las que 737 con una antigüedad superior a 12 meses.

Construcción

A lo largo del periodo 6M 2021/22 se comenzó la construcción de 1.019 viviendas y se obtuvo la Certificación de Fin de Obra (CFO) para 1.007 viviendas. **A 30 de septiembre de 2021, la Compañía contaba con un total de 4.598 unidades en construcción**, lo que supone un aumento del 10% sobre las unidades que se encontraban en fase de construcción en el periodo comparable. Adicionalmente, se prevé que durante el tercer trimestre inicien construcción **1.272 unidades**. A su vez, contaba con **472 viviendas completadas pendientes de obtener la Licencia de Primera Ocupación (LPO) y con 650 completadas con LPO obtenida**.

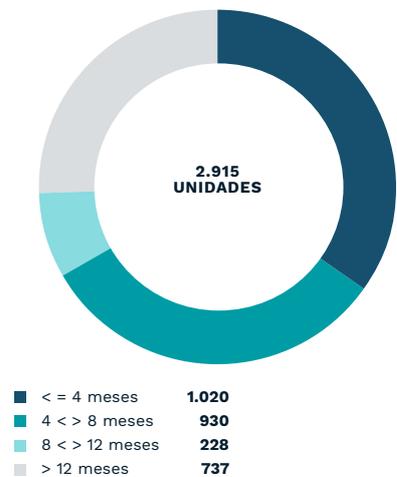
Con respecto al objetivo de entregas 2022/23, a pesar de los retrasos en inicios de obra producidos durante el periodo de pandemia, el 90% están en construcción con un grado de avance del 60% y el 9% están completadas.

Inversiones

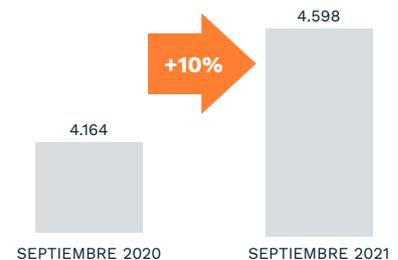
AEDAS Homes ha continuado siendo **uno de los principales actores a nivel nacional en compras de suelo**, aprovechando grandes oportunidades de inversión gracias a una buena lectura de anticipación del ciclo. Las inversiones comprometidas a lo largo del periodo 6M 2021/22 que ascienden a **€217m para la adquisición de 2.906 unidades**, están encaminadas a completar las necesidades del Plan Estratégico 2021/26 de la Compañía cumpliendo con el rango bajo comprometido de inversión.

En total, se han ejecutado operaciones de compra para el desarrollo de 24 proyectos residenciales. Estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 1.977 viviendas. De estas adquisiciones, 22 proyectos se ubican en suelos con clasificación Suelo Urbano Consolidado, 1 proyecto con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado que se corresponde con el canje de la participación en Mairena de Aljarafe del entorno "land feeder" y 1 proyecto como Suelo Urbanizable. Adicionalmente, se han comprometido inversiones para el desarrollo de 929 viviendas que estarían pendientes de ejecución.

Antigüedad solicitud licencias de edificación



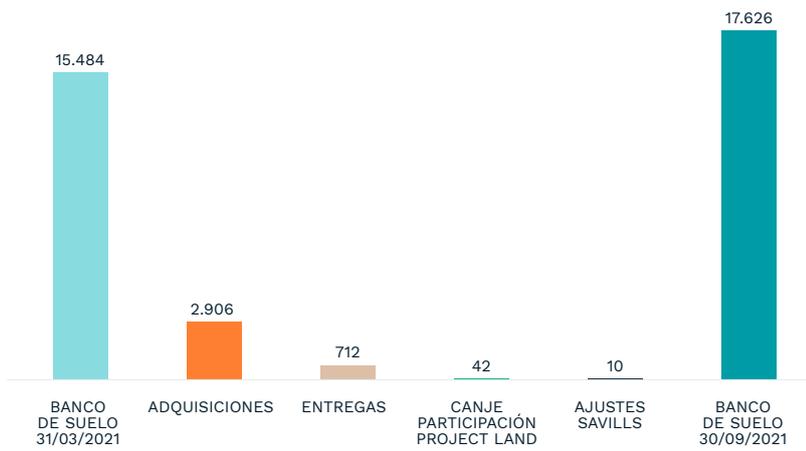
Viviendas en construcción fin del periodo



"AEDAS Homes se ha anticipado al ciclo alcista e invierte más de €200m para la reposición de cerca de 3.000 unidades de suelo".

El importe total de la inversión efectuada y comprometida asciende a €217m que se corresponde con el coste de adquisición de los activos incluyendo los gastos inherentes a cada transacción y el capex necesario para que todos los suelos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado. El coste medio de adquisición por unidad una vez estos suelos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado se calcula en 74.673 € / vivienda.

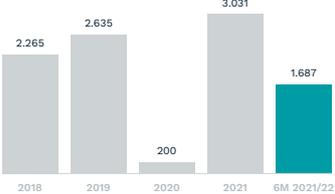
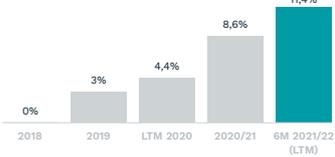
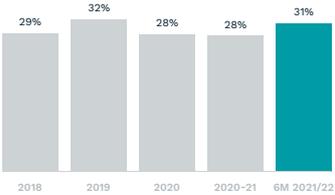
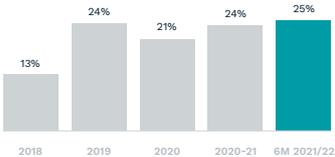
Evolución del banco de suelo



Baret. Vilanova i la Geltrú



02.5. KPIs

	Medida	Evolución	Definición	Explicación del uso													
Crecimiento	Viviendas lanzadas	 <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>2.265</td><td>2.635</td><td>200</td><td>3.031</td><td>1.687</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2021	6M 2021/22	Valor	2.265	2.635	200	3.031	1.687	Tienen la consideración de viviendas lanzadas aquellas cuya comercialización ha comenzado, es decir, adquieren esta condición con posterioridad a la fase de diseño una vez son puestas a la venta.	Indicador clave considerado por los Administradores para la monitorización de la actividad y su crecimiento. Es un indicador cuya medición permite determinar por anticipado la capacidad de generación de ingresos del Grupo.	
	Año	2018	2019	2020	2021	6M 2021/22											
Valor	2.265	2.635	200	3.031	1.687												
ROE	ROE (%)	 <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>LTM 2020</td><td>2020/21</td><td>6M 2021/22 (LTM)</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>0%</td><td>3%</td><td>4.4%</td><td>8.6%</td><td>11.4%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	LTM 2020	2020/21	6M 2021/22 (LTM)	Valor	0%	3%	4.4%	8.6%	11.4%	Calculado como resultado de explotación dividido entre patrimonio neto medio	Este indicador se utiliza para analizar la rentabilidad de la Compañía, asegurando la eficiencia y efectividad en el uso de los recursos de capital.	
Año	2018	2019	LTM 2020	2020/21	6M 2021/22 (LTM)												
Valor	0%	3%	4.4%	8.6%	11.4%												
Política de dividendo	Payout	<table border="1"> <tr> <td>2021</td> <td>79%</td> <td>2022 E</td> <td>2023 E</td> <td>2024 E</td> <td>2025 E</td> </tr> <tr> <td>Ordinario = €0,90/acc.</td> <td rowspan="2">Dividendo total = €62m</td> <td colspan="4">50% dividendo ordinario + extraordinario*</td> </tr> <tr> <td>Extraordinario = €0,40/acc.</td> </tr> </table> <p>*El dividendo extraordinario queda supeditado a no exceder el límite 20% Net LTV</p>	2021	79%	2022 E	2023 E	2024 E	2025 E	Ordinario = €0,90/acc.	Dividendo total = €62m	50% dividendo ordinario + extraordinario*				Extraordinario = €0,40/acc.	Porcentaje del beneficio que se destina al pago de dividendo	Muestra la remuneración a recibir por el accionista a través del dividendo.
2021	79%	2022 E	2023 E	2024 E	2025 E												
Ordinario = €0,90/acc.	Dividendo total = €62m	50% dividendo ordinario + extraordinario*															
Extraordinario = €0,40/acc.																	
Medidas Alternativas de Rendimiento	Margen bruto promotor (%)	 <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020-21</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>29%</td><td>32%</td><td>28%</td><td>28%</td><td>31%</td></tr> </table> <p>*Caída de los márgenes del ejercicio 2020-21 en comparación al ejercicio 2019 debido a que el mix de entregas estuvo sesgado por viviendas de muy elevado ASP. No obstante en 2020-21 la compañía cumplió totalmente los objetivos del Plan de Negocio en términos de rentabilidad.</p>	Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22	Valor	29%	32%	28%	28%	31%	Ventas – Variación de existencias – Aprovisionamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).	El resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el ejercicio. Dentro del margen bruto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo. En resumen, el margen bruto de promoción es utilizado por los Administradores de la Sociedad Dominante para monitorizar la actividad de promoción inmobiliaria y su rentabilidad.	
	Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22											
Valor	29%	32%	28%	28%	31%												
Margen neto promotor (%)	 <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020-21</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>13%</td><td>24%</td><td>21%</td><td>24%</td><td>25%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22	Valor	13%	24%	21%	24%	25%	Margen bruto de promoción – Gastos comerciales y de marketing los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.	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 - margen), 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.		
Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22												
Valor	13%	24%	21%	24%	25%												

Medidas Alternativas de Rendimiento

Medida	Evolución	Definición	Explicación del uso														
EBITDA (€m)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020-21</td><td>LTM 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor (€m)</th><td>-4,4</td><td>55,6</td><td>7,9</td><td>133</td><td>180</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020-21	LTM 2021/22	Valor (€m)	-4,4	55,6	7,9	133	180	<p>Margen Neto de promoción (Net Development margin)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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).</p>		
Año	2018	2019	2020	2020-21	LTM 2021/22												
Valor (€m)	-4,4	55,6	7,9	133	180												
Resultado neto (€m)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2017</td><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020-21</td><td>LTM 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor (€m)</th><td>-40</td><td>3</td><td>32</td><td>3</td><td>85</td><td>118</td></tr> </table>	Año	2017	2018	2019	2020	2020-21	LTM 2021/22	Valor (€m)	-40	3	32	3	85	118	<p>Resultado neto del Grupo después de impuestos incluyendo minoritarios</p>	<p>Utilizado en los estados financieros de la compañía, partiendo del margen neto tiene en cuenta resultado financiero e impuestos.</p>
Año	2017	2018	2019	2020	2020-21	LTM 2021/22											
Valor (€m)	-40	3	32	3	85	118											
Deuda financiera neta	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020-21</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor (€m)</th><td>93</td><td>217</td><td>265</td><td>229</td><td>484</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22	Valor (€m)	93	217	265	229	484	<p>Deuda financiera bruta - tesorería disponible</p>	<p>La deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.</p>		
Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22												
Valor (€m)	93	217	265	229	484												
Coste medio de la financiación	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020-21</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor (%)</th><td>2,44%</td><td>2,90%</td><td>2,87%</td><td>2,83%</td><td>3,22%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22	Valor (%)	2,44%	2,90%	2,87%	2,83%	3,22%	<p>Coste medio ponderado de la deuda a una fecha concreta, considerando la deuda corporativa y la deuda promotora.</p>			
Año	2018	2019	2020	2020-21	6M 2021/22												
Valor (%)	2,44%	2,90%	2,87%	2,83%	3,22%												
GAV	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>1.768</td><td>1.962</td><td>1.962</td><td>1.906</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2021	Valor	1.768	1.962	1.962	1.906	<p>"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 Aguirre Newman. 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. Para el cálculo del GAV se establecen una serie de supuestos a criterio del valorador.</p>					
Año	2018	2019	2020	2021													
Valor	1.768	1.962	1.962	1.906													
NAV	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020-21</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>33,70</td><td>34,80</td><td>33,68</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020-21	Valor	33,70	34,80	33,68	<p>"Net Asset Value". Es el precio de mercado del patrimonio de la compañía, es decir, el valor liquidativo neto de sus activos.</p>	<p>Métodos de valoración de los activos de la Compañía</p>						
Año	2018	2019	2020-21														
Valor	33,70	34,80	33,68														
GDV	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>5.097</td><td>5.340</td><td>5.340</td><td>5.075</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2021	Valor	5.097	5.340	5.340	5.075	<p>Valor de los activos de la compañía una vez realizadas las inversiones pendientes para su finalización.</p>					
Año	2018	2019	2020	2021													
Valor	5.097	5.340	5.340	5.075													

	Medida	Evolución	Definición	Explicación del uso												
Retorno	Beneficio por acción	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020/21</td><td>LTM 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>0,05</td><td>0,66</td><td>0,07</td><td>1,77</td><td>2,52</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020/21	LTM 2021/22	Valor	0,05	0,66	0,07	1,77	2,52	Se calcula dividiendo el resultado neto atribuido a la sociedad dominante entre el número de acciones en circulación.	Muestra el beneficio atribuido por acción y suele utilizarse para calcular el dividendo por acción. Se trata de un indicador para analizar la rentabilidad de la remuneración al accionista.
	Año	2018	2019	2020	2020/21	LTM 2021/22										
Valor	0,05	0,66	0,07	1,77	2,52											
Retorno total para el accionista*	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020/21</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>-28%</td><td>-3%</td><td>-18%</td><td>29%</td><td>18,6%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020/21	6M 2021/22	Valor	-28%	-3%	-18%	29%	18,6%	Es la suma de los dividendos recibidos por el accionista, la revalorización/depreciación de las acciones y otros pagos como entrega de acciones o planes de recompra.	Es un indicador financiero utilizado por inversores y analistas financieros, para evaluar el rendimiento que los accionistas han recibido a lo largo del año a cambio de su aportación en capital de la empresa.	
Año	2018	2019	2020	2020/21	6M 2021/22											
Valor	-28%	-3%	-18%	29%	18,6%											

*Datos Bloomberg

	Medida	Evolución	Definición	Explicación del uso												
Apalancamiento	DFN/EBITDA	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020/21</td><td>LTM 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>-21 x</td><td>4 x</td><td>4 x</td><td>2 x</td><td>2,7 x</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020/21	LTM 2021/22	Valor	-21 x	4 x	4 x	2 x	2,7 x	Se calcula dividiendo la deuda financiera neta entre el EBITDA	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.
	Año	2018	2019	2020	2020/21	LTM 2021/22										
	Valor	-21 x	4 x	4 x	2 x	2,7 x										
LTV	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020/21</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>5%</td><td>11%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>24%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020/21	6M 2021/22	Valor	5%	11%	13%	12%	24%	Deuda financiera neta (Valor de mercado de los activos valorados + Opciones de venta de existencias). Calculado a cierre del periodo.	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.	
Año	2018	2019	2020	2020/21	6M 2021/22											
Valor	5%	11%	13%	12%	24%											
LTC	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2020/21</td><td>6M 2021/22</td></tr> <tr><th>Valor</th><td>9%</td><td>17%</td><td>20%</td><td>16%</td><td>30%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2020/21	6M 2021/22	Valor	9%	17%	20%	16%	30%	Deuda financiera neta (Existencias - Anticipos de proveedores). Calculado a cierre del periodo.	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.	
Año	2018	2019	2020	2020/21	6M 2021/22											
Valor	9%	17%	20%	16%	30%											

03. Gestión de Riesgos

AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos regulado en la Política de Gestión de Riesgos, la cual ha sido aprobada por el Consejo de Administración.

El objeto del modelo de gestión de riesgos es identificar, gestionar y reportar los factores de riesgo que puedan afectar la consecución de los objetivos estratégicos, de negocio y financieros de AEDAS Homes.

El modelo de gestión de riesgos está compuesto por los siguientes elementos:

Identificación:

los riesgos relevantes para AEDAS Homes son identificados por la alta dirección de la Sociedad. La identificación de riesgos se realiza anualmente con objeto de identificar posibles nuevos riesgos que pudiesen amenazar la consecución de los objetivos estratégicos, de negocio o financieros de la Sociedad.

Evaluación:

la probabilidad inherente, el impacto inherente y la solidez del entorno de control son evaluados para cada uno de los riesgos relevantes. El modelo de riesgos de AEDAS Homes contempla tres categorías de riesgos: “críticos”, “a vigilar” y “a mantener”.

Gestión:

los riesgos clasificados en las categorías de “crítico” y “a vigilar” son incluidos en el mecanismo de gestión, lo que implica:

- › Identificar eventos concretos de riesgo.
- › Establecer indicadores de seguimiento para cada evento de riesgo y sus valores de tolerancia asociados.
- › Establecer planes de acción para los indicadores.
- › Actualización: el modelo está sometido a actualización y revisión anual.

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

Consejo de Administración: es responsable de definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes, además de fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.

Comisión de Auditoría y Control: supervisa los sistemas de control interno y gestión de riesgos, asegurándose de que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados.

Comité de Dirección: es responsable de asignar las responsabilidades sobre los riesgos, así como de recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o respuestas al riesgo que sean necesarias.

Dirección de Riesgo y Cumplimiento: es responsable de dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control y al Comité de Dirección en el cumplimiento de sus responsabilidades, sobre todo a través de la coordinación de las actividades definidas en la Política de Gestión y Control de Riesgos, asegurando el correcto funcionamiento del sistema de gestión de riesgos, y consolidando los informes relativos al modelo.

Directores y otros responsables de riesgos: Identifican y evalúan los riesgos que están bajo su área de responsabilidad. De manera adicional, proponen y reportan los indicadores para su seguimiento, además de proponer y llevar a cabo los planes de acción para su mitigación e informar sobre su eficacia.

Modelo de Gestión de Riesgos



El modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes engloba 28 categorías de riesgos, habiendo sido incluidas en el modelo durante el ejercicio 2021/22 tres categorías de riesgos nuevas:

- > **Riesgo Político**
- > **Riesgo de Consolidación en el Sector**
- > **Riesgo de Incumplimiento con las Expectativas en Materia de ESG**

Por lo tanto, en el marco del modelo de AEDAS Homes se monitorizan anualmente los siguientes riesgos:

Riesgos estratégicos

- > Caída de Demanda de Vivienda de Primera Mano
- > Cartera de suelos
- > Satisfacción de Clientes
- > Disponibilidad de financiación de AEDAS Homes
- > Reputación
- > Comportamiento de la Acción
- > Riesgo Político
- > Riesgo de Consolidación en el Sector
- > Riesgo de Incumplimiento con las Expectativas en Materia de ESG

Riesgos operacionales

- > Adquisición de suelos
- > Transformación de suelo
- > Ejecución de Proyectos (anteriormente “Promoción”)
- > Comercialización
- > Atracción y retención del talento
- > Tecnología
- > Ciberseguridad
- > Seguridad laboral
- > Seguridad de activos

Riesgos financieros

- > Tipos de interés
- > Liquidez
- > Disponibilidad de Financiación de los Clientes (anteriormente “Riesgo de Crédito”)
- > Valoración de activos
- > Fiabilidad de la información financiera

Riesgos de cumplimiento

- > Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales
- > Incumplimiento de normativa penal (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 de Medioambiente

En lo que respecta al ejercicio 2021/22 en curso, 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 en julio de 2021. En virtud de dicha evaluación, los riesgos considerados críticos por la Compañía actualmente son los siguientes:

- > Comportamiento de la Acción
- > Cartera de Suelos
- > Ejecución de Proyectos
- > Satisfacción de Clientes
- > Adquisición y Retención de Talento
- > Seguridad Laboral
- > Evolución del precio de la acción frente a las de los peers
- > Ciberseguridad
- > Disponibilidad de Financiación
- > Comercialización

Durante el ejercicio 2021/22 en curso, la Compañía ha tomado las siguientes medidas con objeto de monitorizar y gestionar las categorías de riesgos mencionadas en el apartado interior:

→ Identificación de indicadores de monitorización adecuados. Ejemplos de indicadores monitorizados actualmente por la Sociedad son:

- > ratios de satisfacción de clientes.
- > ritmos de ventas.
- > retrasos en obras.

- > porcentajes de cancelación de reservas.
 - > porcentaje de preventas exigido por los bancos para otorgar financiación.
 - > indicadores de ciberseguridad (cambios de contraseñas, número de usuarios privilegiados, bastionado de equipos, etc.).
 - > accidentes en obra.
 - > rotación en ciertos puestos clave
- Establecimiento de valoraciones de tolerancia que reflejen el apetito de riesgo de la Compañía en relación a cada categoría de riesgo.
 - Monitorización regular del estado de indicadores de riesgos.
 - Implantación y seguimiento de planes de acción con objeto de mitigar los riesgos.

Los riesgos considerados críticos han estado sujetos a monitorización trimestral, y se han establecido planes de acción para los indicadores que han superado el valor de tolerancia establecido. Respecto de los riesgos materializados durante el ejercicio de referencia, es importante reseñar que se empieza a observar un aumento en los costes de construcción, lo que podría tener impacto en la rentabilidad de los proyectos que están actualmente en construcción por parte de AEDAS Homes.

En lo que respecta a los riesgos derivados de la pandemia de Covid-19, y tal como se ha informado en informes previos, la Compañía ha estado monitorizando cuidadosamente ciertos riesgos considerados relevantes, pero se ha constatado una paulatina mejoría de los mismos durante los últimos meses.

Nota sobre los riesgos asociados a la pandemia de Covid-19

En lo que respecta a los riesgos derivados de la pandemia de Covid-19, y tal como se ha informado en informes previos, la Sociedad ha estado monitorizando cuidadosamente ciertos riesgos considerados relevantes con objeto de poder identificar y gestionar cualquier amenaza que pudiese derivarse para AEDAS Homes de la pandemia. En este sentido, durante el ejercicio de 2021 se tomaron medidas tales como la realización de una evaluación extraordinaria del mapa de riesgos corporativo, la activación del Comité de Crisis, la implantación del teletrabajo y el establecimiento de una política de preservación de capital.

Durante los últimos meses se ha continuado monitorizando los riesgos más relevantes que pudiesen derivarse de la epidemia de Covid-19, habiéndose constatado una mejoría de los mismos. La Sociedad continuará monitorizando los aspectos más relevantes en clave gestión de riesgos que pudiesen derivarse de pandemia de Covid-19 con objeto de tomar las medidas que pudiesen ser necesarias para mitigar dichos riesgos.

04. Información no financiera

AEDAS Homes ha desarrollado un *Plan Estratégico ESG (2021/23)* aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 20 de abril de 2021 que recoge sus prioridades estratégicas en materia de sostenibilidad. Este Plan define la hoja de ruta a seguir en base a tres dimensiones (Gobierno, Ambiental y Social), compuestas a su vez por 8 líneas de actuación que contemplan 27 acciones concretas, que darán respuesta, a través de buenas prácticas, a los múltiples retos que deberá afrontar AEDAS Homes y el sector en general en los próximos años.

El objetivo perseguido es trascender su desempeño puramente financiero, asumiendo un compromiso corporativo de impactar positivamente en aquellas zonas de su influencia, dando visibilidad a todas las acciones que se desarrollan.

A continuación, se enumeran las acciones del Plan que se han materializado en este primer semestre de 2021.

Dimensión Ambiental

AEDAS Homes trabaja para convertirse en referente de Sostenibilidad Ambiental en el sector promotor.

Dentro del Plan Estratégico ESG, la Compañía asumió el compromiso de contribuir a la descarbonización del sector, que supone más de un tercio de las emisiones de CO₂.

Para conseguirlo, desarrolló una herramienta pionera a nivel nacional: el Libro Verde. Esta herramienta es flexible, ágil, se adapta a las necesidades de cada zona y es de fácil implementación.

Con el Libro Verde garantizamos que el total de nuestras promociones contemplan medidas y materiales sostenibles.

El 100% de las viviendas de AEDAS Homes siguen los estándares del Libro Verde u otro sello externo de reconocido prestigio, como BREEAM. Además, de entre las 10.697 unidades activas, el 14% de las sometidas a evaluación cuentan con el **Nivel “Alto” de Libro Verde.**

Además, no es sólo una herramienta de aplicación de medidas, sino un instrumento de reflexión para toda la Compañía sobre el futuro de nuestro planeta. Este Libro **busca optimizar el uso de recursos naturales, promover la innovación y la eficiencia energética mediante Métodos Modernos de Construcción (MMC)** e impulsar la utilización de las nuevas tecnologías en el diseño de los proyectos. El Libro Verde es una **prueba del compromiso ambiental** de AEDAS Homes.

Pero para reducir las emisiones de CO₂, el primer paso es la medición. En esta línea, la Compañía ha adquirido el compromiso de realizar un **Análisis de Ciclo de Vida (ACV)** al 100% de sus promociones para el FY 2023. En este primer semestre, se han realizado un total de **37 Informes ACV**. El resultado de esas mediciones nos ayuda a minimizar la huella de carbono que generará a lo largo de su vida el edificio, incentivándonos a realizar un diseño de nuestros proyectos más sostenible.

Por otra parte, entendemos que es importante trasladar el conocimiento en materia de sostenibilidad a nuestros clientes. Es relevante que conozcan las ventajas de todas las medidas que implementamos en sus viviendas, ya que afectarán positivamente en su salud y calidad de vida. A tal efecto, creamos un Sello propio de Sostenibilidad, Ecoliving @. Elaboramos Memorias Ecoliving para cada una de nuestras promociones. En ellas, de manera comprensible, se explican todas las medidas concretas incorporadas a la vivienda que nuestro cliente está comprando. Hasta el momento se han realizado **74 Memorias Ecoliving**.

Siguiendo con nuestro afán de transmitir y concienciar a nuestros clientes, hemos creado además una **sección dentro del Libro del Edificio** que incluye los **aspectos sostenibles**, eficientes y saludables de las viviendas. De esta manera puede tener acceso a través de dos vías diferentes a toda la información sobre medidas medioambientales del activo que ha adquirido. En el caso del Libro del Edificio el contenido es más detallado técnicamente. Algunos ejemplos de medidas son: instalación de sistemas de doble flujo, pinturas libres de COVs, materiales con Ecoetiquetado (DAPs) o certificaciones de eficiencia energética AA.

Por último, AEDAS Homes es líder en España en la implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC) y en la industrialización de viviendas. La industrialización es una forma más rápida, sostenible y eficiente de construir. La Compañía se ha propuesto que el **25% de las promociones que entregue a partir de 2023 estarán total o parcialmente industrializadas**. A día de hoy ya lo hemos conseguido en el **24%** de nuestras promociones.

Dimensión Social

AEDAS Homes sitúa a los empleados en el centro de la Compañía y trabaja para crear un entorno laboral atractivo, al fomentar el desarrollo del talento e impulsar el bienestar, la conciliación laboral y la seguridad.

El esfuerzo de la Compañía por hacer de AEDAS Homes un excelente lugar para el desarrollo profesional y personal de sus empleados, ha sido reconocido con la obtención de la prestigiosa **certificación Great Place to Work**. En concreto, AEDAS Homes ha

El 57% de las promociones entregadas en el periodo 6M 2021/22 contaban con certificación energética "A".

Rozando el objetivo comprometido para 2023 con un 24% de construcción industrializada a septiembre 2021.

obtenido un **74%** en el Trust Index, a partir de la percepción de los empleados y de las buenas prácticas y cultura organizacionales.

Entre las acciones que la empresa ha llevado a cabo tenemos las siguientes:

- > El Comité de Dirección de AEDAS Homes ha aprobado **la Política de Teletrabajo**, con la que los empleados tienen la posibilidad de realizar un día de teletrabajo a la semana. Un **62%** de los empleados se han acogido a esta medida de manera voluntaria. Esta nueva medida se suma a las ya desarrolladas por la Compañía en materia de conciliación:
 - Horario Flexible de entrada y salida
 - Jornada Intensiva en julio y agosto
 - Posibilidad de teletrabajo desde el octavo mes de embarazo
 - Retribución Flexible
 - No obligatoriedad de llevarse el portátil en vacaciones
- > En el mes de julio se ha llevado a cabo la **Semana Saludable**. Para AEDAS Homes la salud de sus empleados es fundamental, por lo que incentivamos acciones de concienciación de hábitos saludables, incluyendo la nutrición. Esta edición ha contado además con un taller sobre Gestión Emocional.
- > Se ha retomado el servicio de fisioterapia en las oficinas de Madrid, Barcelona y Sevilla, beneficiándose del mismo el **53%** de los empleados.
- > Con el objetivo de sensibilizar a todos nuestros empleados en la importancia de la sostenibilidad en la Compañía, AEDAS Homes ha actualizado el modelo de Retribución Variable Anual de toda la plantilla, añadiendo por primera vez un **objetivo ESG**.

Pero no solo queremos impactar positivamente en nuestros empleados, queremos aportar valor a la sociedad. Por ello, promovemos una cultura de solidaridad entre nuestros empleados a través de **iniciativas de voluntariado** de diferentes temáticas encaminadas a colaborar con colectivos vulnerables.

La Compañía también busca implicarse en el entorno urbano donde se ubican sus promociones. Por ello, ha creado un programa de impulso y apoyo a artistas locales, **ConLasArtes by AEDAS Homes**. Esta iniciativa única en el sector inmobiliario tiene como objetivo revalorizar las ciudades a través del desarrollo de proyectos artísticos y culturales.

Por último, AEDAS Homes está comprometida con el desarrollo e **impulso del talento joven**, así como de su empleabilidad. En este sentido, ha llevado a cabo **26** programas de colaboración con universidades y escuelas de negocios.

"AEDAS Homes obtiene un ranking de 74% según el índice Great Place to Work".

Dimensión de Gobierno

AEDAS Homes **ha aprobado la Política ESG de la Compañía** con el objetivo de formalizar y concretar los principios de actuación en materia Ambiental, Social y de Gobierno (ESG) de AEDAS Homes. Esta política está enmarcada dentro de la contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas y en los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas. Así como en modelo sostenible del sector de la edificación propuesto por World Green Building Council.

Como parte del Plan Estratégico ESG 2021/23, AEDAS Homes **ha actualizado su Mapa de Riesgos** para incluir un nuevo riesgo ESG, en concreto se ha incluido la Retención del Talento como un riesgo material que será objeto de seguimiento por la Compañía.

AEDAS Homes **se posiciona entre las mejores empresas del mundo** en iniciativas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG, por sus siglas en inglés de Environmental, Social y Governance), **según el prestigioso ránking ‘ESG Risk Rating’** que elabora la empresa **Sustainalytics** y que mide la sostenibilidad en estos tres ámbitos de cerca de 14.000 compañías.

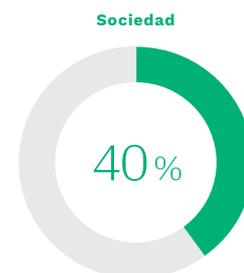
En su informe publicado el 9 de junio, Sustainalytics sitúa a AEDAS Homes en el nivel de “riesgo bajo”, una muy buena valoración que confirma el gran trabajo que realiza la Compañía en ESG. AEDAS Homes se sitúa en el **‘Top 2%’** de las promotoras calificadas, es decir ocupa el sexto lugar de un total de 275 compañías clasificadas en la categoría del sector promotor (real estate development), y se sitúa en el puesto número 226 de las mejores empresas en ESG a nivel mundial del real estate de un total de 1.029. En el ránking global, que incluye todos los sectores empresariales, la promotora se posiciona dentro del **‘Top 10%’**, en el lugar 1.273 de un total de 13.922 compañías.

Calidad y Seguridad y Salud

AEDAS Homes tiene certificados sus **Sistemas de Gestión de Calidad y Medioambiente** según las **Normas ISO 9001 y 14001** desde 2017, incluyéndose en los mismos las actividades de Promoción (gestión del diseño, gestión de construcción y gestión de venta) de proyectos de uso residencial. Durante el presente año, ha tenido lugar el mantenimiento de los certificados, siendo el resultado de la auditoría realizada por AENOR, muy satisfactorio, ya que no se detectaron no conformidades en el sistema. En 2021 se han llevado a cabo las siguientes acciones: la revisión de políticas, procesos y procedimientos y el mantenimiento de las certificaciones, **ISO 9001 y 14001**, en los centros de trabajo.

"En el Top 2% del sector según Sustainalytics".

¿Percibes a AEDAS Homes como una empresa sostenible y/o que fomenta la sostenibilidad?



AEDAS Homes cuenta con un **Sistema de Gestión de Seguridad y Salud** desde 2017 adaptado a la norma **ISO 45001**. Durante el 2021, se ha realizado también la auditoría del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud por AENOR, durante el mes de junio. El resultado ha sido satisfactorio, no detectándose no conformidades con respecto al sistema.

En cuanto a Formación, durante el 2021 se ha impartido la Formación Inicial de Seguridad y Salud, Calidad y Medioambiente a todos los trabajadores que se han incorporado en el presente año, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. Con el fin de continuar con la mejora continua, se ha planificado, al igual que el año anterior, actividades formativas, de concienciación y de sensibilización para empleados.

Como seguimiento de la gestión en materia de Seguridad y Salud, los principales indicadores 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 2021 (abril-septiembre) se han realizado un total de **20 evaluaciones de promociones** al 30% y al 70% del avance de la obra.

Ficha de reporte de riesgos - Q2 2021/22

Riesgo: **Seguridad laboral**
 Categoría del riesgo: **Operativo**
 Propietario del riesgo: **Directora de Recursos Corporativos**

Indicador	Cálculo del indicador	Tolerancia	Observaciones tolerancia	Resultado Q1 2021/22	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.	0,18	Acumulado de Abril-Sept (promedio mensual)
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).	≥ 50%	Cálculo en términos interanuales.	76,5	Acumulado de Abril-Sept
Índice de frecuencia de accidentes	Número de accidentes entre total de horas trabajadas.	≤ 30	Cálculo en términos Trimestrales.	16,21	Acumulado de Abril-Sept
Índice de gravedad de accidentes	Número de accidentes que causen baja entre total de horas trabajadas.	≤ 3	Cálculo en términos Trimestrales.	0,25	Acumulado de Abril-Sept
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."	2	
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."	3	No Conformidades acumuladas en julio-sept

05. Gobierno Corporativo

05.1. Estructura organizativa



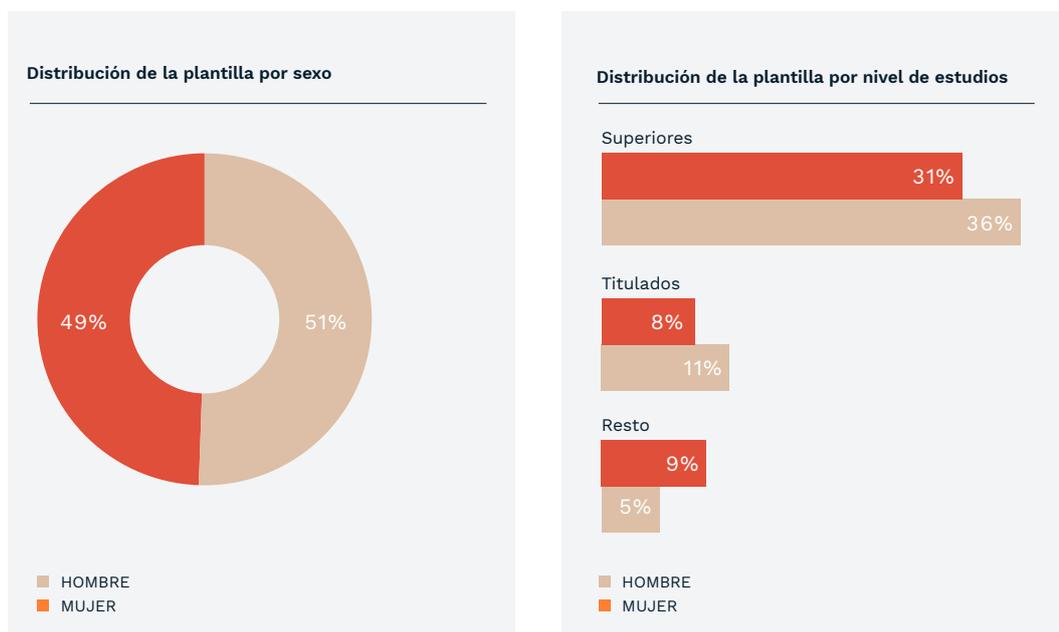
De acuerdo con el Artículo 2º de los Estatutos Sociales de AEDAS Homes, el Objeto Social de la Sociedad es la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de cualesquiera bienes inmuebles para la tenencia, disfrute, administración, enajenación y arrendamiento de los mismos.

AEDAS Homes cuenta con un total de 303 empleados al cierre de septiembre 2021¹, que desarrollan su actividad en diferentes zonas de España. Sus Oficinas Centrales se sitúan en Madrid y cuenta con seis Direcciones Territoriales en los principales mercados de obra nueva en el país:



1. Incluyendo el equipo de la adquisición de Áurea Homes.

A continuación, se detalla la Distribución de Empleados por sexo y por titulación a 30 de septiembre del 2021.



Principales órganos de control

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, formada 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 es miembro un directivo de la Compañía. Existe un reglamento específico que regula la Comisión de Tecnología su composición, competencias y funcionamiento.

Además, existen dentro de la Compañía los siguientes comités: un **Comité de Dirección**, un **Comité de Negocio**, un **Comité de Estrategia**, y un **Comité de Inversiones** formados por directivos de la Compañía. El funcionamiento, composición y las competencias de cada uno de los citados comités se basan en un reglamento que ha sido aprobado por el CEO de la Compañía

Igualmente, la Compañía cuenta con un **Comité de Cumplimiento** formado por la Dirección de Riesgos y Cumplimiento, la Dirección de Asesoría Jurídica y la Dirección de Recursos Corporativos cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en la política y Manual de Cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración. AEDAS Homes también cuenta con un Órgano de Control Interno (en adelante "OCI") en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (en adelante "PBC/FT") cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en el Manual de PBC/FT aprobado por el propio OCI.

Además, durante este ejercicio se han creado dos nuevos **Comités**, por un lado, un **Comité de ESG** para asegurar la correcta implementación y supervisión del Plan Estratégico ESG (2021/2023), conformado por el Consejero Delegado de la Compañía, la Directora Financiera, el Director de Marca e Innovación y la Directora de Recursos Corporativos, que asume a la vez el rol de Coordinadora ESG. El mismo está a cargo de revisar el cuadro de mando del Plan Estratégico ESG. Este Comité también es el encargado de la consolidación y análisis del reporte semestral de hitos e indicadores asociados al Plan Estratégico ESG y por supuesto del Impulso y soporte a las

acciones, a través de la figura de Coordinador ESG. Por otro lado, un **Comité de Financiación Verde** con la responsabilidad de la selección y el seguimiento de los proyectos en los que invertir los recursos recibidos. Dicho comité está compuesto por el Consejero Delegado de la Compañía, el Director General de Negocio, la Directora Financiera y la Directora de Recursos Corporativos.

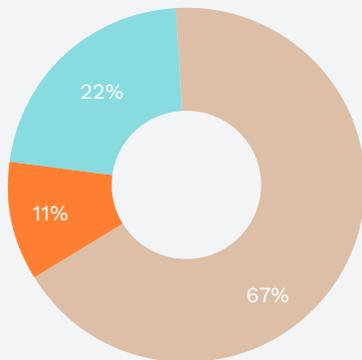
05.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración está formado por 9 miembros, de los cuales 6 son independientes, 2 son dominicales y 1 es ejecutivo. Los miembros del Consejo de Administración, así como la experiencia de los mismos es la siguiente:

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	Javier Martínez-Piqueras Barceló	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%	0,18%	0,003%	0%	0%	0,001%	0%	0,06%	0%	0,25%
Otros datos	Fecha de nombramiento	27/9/17	11/9/17	27/9/17	27/09/2017	04/10/2017	4/4/19	27/9/17	27/09/2017	21/10/20	
	Nacionalidad	Española	Española	Española	Española	Española	Española	Alemana	Estadounidense	Española	
	Cargos como consejeros en otras entidades cotizadas	Vicepresidente EBN Banco de Negocios Consejero de Maphre Brasil Consejero Maphre Internacional		Consejero independiente de Servicios Financieros Carrefour, S.A. (España). Miembro del Consejo de Supervisión y Presidente de la Comisión de Auditoría de Mostostal Warszawa S.A. (Polonia). Socio Fundador de Kilmore Management Services (España). Socio de Glendalough Investments.	Independent Director in Singular Bank	Consejero en Openbank		Socio en Castllake LP	Socio Director y Director de Inversiones en Castllake. Consejero en FivePoint Holding LLC. Consejero de cada compañía de aviación participada por Castllake.	Miembro del Consejo de de OMEGA 93 S.L. Consejero Externo de Millenium Hotels Real Estate S.L. Y miembro del CEI (Comité Ejecutivo de Inversión) y Chairman del comité de Inversiones y Estrategia.	
	Edad	63	51	55	52	52	61	40	42	48	

P: Presidente en alguna de las Comisiones

Composición del Consejo de Administración por tipo de miembro



■ INDEPENDIENTE
■ EJECUTIVO
■ DOMINICAL

Áreas de formación y experiencia de los miembros del Consejo de Administración



En el transcurso del ejercicio de 1 de abril a 30 de septiembre, el **Consejo de Administración** celebró **4 reuniones**, en las siguientes fechas: 20 de abril, 7 de mayo, 17 de junio y 21 de julio de 2021. En estas reuniones se trataron principalmente los siguientes asuntos:

- > Puesta al día de la actividad de la Compañía
- > Información financiera
- > Formulación de cuentas
- > Convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas (convocatoria, propuesta de acuerdos, informes)
- > Información por parte de los presidentes de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) y Comisión de Innovación, Tecnología y Ciberseguridad (CTIC) de los asuntos tratados en sus respectivas comisiones
- > Indicadores de riesgos
- > Plan Estratégico de “ESG”
- > Estudio de demanda de vivienda nueva y de disponibilidad de suelo + Revisión Estratégica.
- > Financiación para la promoción de 10 proyectos BTR

Asimismo, las Comisiones mantuvieron las siguientes reuniones:

- La **Comisión de Auditoría y Control** se reunió en **3 ocasiones**, en las siguientes fechas: 7 de mayo, 17 de junio y 21 de julio de 2021.

- La **Comisión de Nombramiento y Retribuciones** se reunió en **3 ocasiones**, en las siguientes fechas: 7 de mayo, 17 de junio y 21 de julio de 2021.
- La **Comisión de Innovación, Tecnología y Ciberseguridad** se reunió en 1 ocasión, en las siguiente fecha: 8 de junio de 2021.

05.3. Junta General de Accionistas 2021

El 18 de junio de 2021 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas del año 2021 (primera y única dentro del ejercicio 2021/22) en la que se propusieron para su aprobación los siguientes puntos, siendo aprobados todos ellos:

1.- Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo 2021.

2.- Aprobación de los informes de Gestión individual y consolidado del ejercicio terminado el 31 de marzo 2021

3.- Aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio terminado el 31 de marzo 2021

4.- Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo 2021.

5.- Ratificación del nombramiento y reelección de D. Francisco Javier Martínez- Piqueras Barceló como consejero independiente por el plazo estatutario de tres años

6.- Toma de razón de la adhesión de la Sociedad a una Operación de Financiación y el otorgamiento por parte de la Sociedad de determinados documentos financieros.

7.- Aprobación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, del otorgamiento de garantías reales relativas a una Operación de Financiación.

8.- Aprobación de una reducción de capital social mediante la amortización de 1.160.050 y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos sociales

9.- En relación con los siguientes artículos de los Estatutos Sociales:

Modificación del artículo 12 ("Asistencia y representación a las Juntas Generales"), para introducir la posibilidad de la celebración de la Junta de forma exclusivamente telemática.

- Modificación del artículo 14 ("Consejo de Administración. Competencias"), para excluir la

posibilidad de consejeros personas jurídicas, y de la Disposición transitoria en consecuencia.

Modificación del artículo 17 ("Remuneración del cargo"), para ajustarlo a la nueva redacción de la Ley de Sociedades de Capital

10.- En relación con los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas:

Modificación del artículo 9 ("Anuncio de convocatoria"), 18 ("Planificación, medios y lugar de celebración de la Junta General"), 22 ("Registro de accionistas"), 33 ("Acta de la Junta General de accionistas") y Disposición Adicional ("Asistencia a la Junta General de Accionistas de forma telemática"), para introducir la posibilidad de la celebración de la Junta de forma exclusivamente telemática, ajustarlos a la nueva redacción de la Ley de Sociedades de Capital y otras mejoras técnicas.

Modificación del artículo 10 ("Puesta a disposición de información desde, la fecha de la convocatoria en la página web corporativa de la Sociedad"), para excluir la posibilidad de consejeros personas jurídicas

Modificación del artículo 17 ("Representación a través de intermediarios financieros") y 28 ("Votación a través de medios de comunicación a distancia"), para ajustarlos a la nueva redacción de la Ley de Sociedades de Capital y otras mejoras técnicas.

11.- Delegación de facultades para la formalización, elevación a público y ejecución de los acuerdos que se adopten.

12.- Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2020/21.

05.4. Prevención de Blanqueo de Capitales y lucha contra la corrupción

AEDAS Homes cuenta con un programa de cumplimiento cuyo objeto es el establecimiento de una cultura ética, además de garantizar el cumplimiento de la legislación aplicable. El programa de cumplimiento de AEDAS Homes cubre las áreas de riesgo relevantes y adapta 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.
- > La normativa de protección de datos de carácter personal.

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

- > Órgano de Control Interno (OCI): AEDAS Homes cuenta con un OCI responsable de supervisar el cumplimiento de la normativa en la Compañía.
- > Dirección de Riesgo y Cumplimiento: la Compañía 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 Compañía, 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.

"AEDAS Homes cuenta con un programa de cumplimiento cuyo objeto es el establecimiento de una cultura ética, además de garantizar el cumplimiento de la legislación aplicable".

- > 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 tres meses siguientes a la emisión del mismo.
- > Formación: todos los empleados reciben anualmente formación en materia de PBC/FT.
- > 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: 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 Compañía.
- > 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 Compañía cuenta con 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.
- > 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. En la actualidad, la Compañía cuenta con 125 controles en este ámbito.
- > 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: La Compañía imparte formación a sus empleados con objeto de garantizar que tienen conocimiento suficiente de los elementos clave del Modelo de Prevención de Delitos.

Normativa de Protección de Datos y de Carácter Personal

AEDAS Homes ha implantado un modelo de cumplimiento para garantizar el cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal:

- > Políticas y procedimientos: la Compañía cuenta con políticas y procedimientos adecuados para garantizar que los tratamientos de datos realizados por su parte cumplen con la normativa aplicable.
- > Cláusulas de protección de datos: AEDAS Homes ha implantado cláusulas de protección de datos en todos los canales de entrada de datos personales con objeto de cumplir con las obligaciones de información y consentimiento, en su caso, establecidas por la normativa aplicable.
- > Medidas técnicas: AEDAS Homes ha implantado medidas técnicas adecuadas para guardar evidencia del cumplimiento del deber de información y de los consentimientos prestados por los interesados.

- > DPO: la Compañía cuenta con un órgano de protección de datos encargado de supervisar el cumplimiento de la normativa.
- > Ejercicio de derechos: AEDAS Homes ha implantado medidas adecuadas para garantizar el ejercicio de derechos de protección de datos por parte de los interesados.
- > Brechas de Seguridad: la Compañía ha establecido medidas adecuadas para garantizar la gestión y comunicación, en su caso, de brechas de seguridad.
- > Contratos de encargados del tratamiento: AEDAS Homes regula contractualmente las relaciones con proveedores que tengan la condición de encargado del tratamiento, y establece de manera clara las condiciones bajo las que tales tratamientos de datos deben ser realizados.
- > Controles anuales: AEDAS Homes realiza controles anuales con objeto de verificar el cumplimiento de la normativa y mejorar el entorno de control.

Baret. Vilanova i la Geltrú



06. Información financiera

06.1. Cuenta de resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período 6M 2021/22 refleja claramente el compromiso de la Compañía con sus accionistas, **habiéndose incrementado los ingresos en comparación con el mismo período del ejercicio anterior, en un 257% hasta €236,4m** todos provenientes de la entrega de viviendas. Adicionalmente, ese incremento en los ingresos ha venido acompañado por una mejora muy relevante del margen bruto del 348% (624 pb), en comparación con el periodo anterior o lo que es lo mismo un incremento de €56,2m.

Los gastos directos (que incluyen costes de comercialización y otros costes de explotación) ascienden hasta los €13,4m suponiendo un incremento del 108% con respecto al mismo período del ejercicio anterior debido al mayor número de entregas en el ejercicio. Es importante matizar que esta partida reconoce los gastos de marketing de todas las promociones lanzadas al cierre del periodo 6M 2021/22 independientemente de si han sido entregadas o no a lo largo del mismo.

Asimismo, los gastos generales se han incrementado un 26% hasta los €16,9m en comparación con el mismo período del ejercicio anterior debido al escalado de objetivos comprometidos.

En términos de margen EBITDA, la cuenta de resultados ha mejorado desde -3,5% hasta los 18,8% alcanzando un nivel muy próximo al objetivo del 20% de margen EBITDA que se alcanzará en este ejercicio.

Adicionalmente, el resultado financiero ha experimentado un aumento del 61% hasta los €9,5m en comparación con el mismo período del ejercicio anterior reflejando el cambio en la estructura de financiación, con mayor peso de deuda corporativa a largo plazo y tipo fijo, así como el coste financiero de promociones terminadas.

Así, la Compañía ha obtenido un resultado neto positivo de €24,5m en el periodo 6M 2021/22, muestra del excelente curso de su negocio.

€ 236,4 m
ingresos
+257 %

31 %
margen bruto
(+624 pb)

Cuenta de pérdidas y ganancias

	6M 2021/22	6M 2020/21	Variación	
			€	%
Ingresos por venta de viviendas	236,4	61,9	174,5	282%
Ingresos por venta de suelo	-	4,3	(4,3)	-
Ingresos netos	236,4	66,2	170,2	257%
Coste de bienes y aprovisionamientos	(163,9)	(50,1)	(113,9)	228%
Margen bruto	72,4	16,2	56,2	348%
% Margen bruto	30,6%	24,4%	-	624 pb
Costes de comercialización	(10,5)	(4,5)	(6,0)	131%
Otros costes de explotación	(2,9)	(1,9)	(1,0)	53%
Margen neto promotor	58,9	9,7	49,3	508%
% Margen neto promotor	25,0%	14,6%	-	1.031 pb
Costes estructura	(16,9)	(13,5)	(3,5)	26%
Otros gastos e ingresos	2,5	1,4	1,1	74%
EBITDA	44,6	(2,3)	46,9	-
% Margen EBITDA	18,8%	(3,5%)	-	2.238 pb
Amortizaciones inmovilizado	(1,4)	(1,0)	(0,4)	40%
Resultado financiero	(9,5)	(5,9)	(3,6)	61%
Resultado p. equivalencia	(0,3)	(0,2)	(0,1)	33%
Deterioro de existencias	-	(1,6)	1,6	-
Resultado antes de impuestos	33,4	(11,0)	44,4	-
Impuesto sobre beneficios	(8,3)	2,8	(11,0)	(401%)
Resultado neto consolidado	25,1	(8,3)	33,4	-
% Margen neto	10,6%	(12,5%)	-	2.313 pb
Intereses minoritarios	0,6	(0,0)	0,6	-
Rdo neto atribuible a la sociedad dominante	24,5	(8,3)	32,8	-



Tegea. Vilanova i la Geltrú

06.2. Balance de situación y estados de flujo de efectivo

Balance de situación

A cierre del periodo 6M 2021/22, lo más destacable en cuanto al balance es su solidez, reflejando un incremento relevante de existencias, de acuerdo a las inversiones acometidas y al mayor volumen de unidades lanzadas y en construcción, así como una posición de tesorería de €150,4m.

23,9 %
LTV

Cuentas pertenecientes al activo:

Desglosando la partida de Existencias, el incremento en estas refleja: un incremento en la partida de suelo del 15% hasta los €670,2m debido a la creciente actividad de inversión en suelo de acuerdo a los objetivos anunciados el pasado mes de junio. La Compañía ha sido capaz de anticipar el ciclo alcista lo que le ha permitido tomar ventaja invirtiendo en suelo de gran calidad a un margen excelente, manteniendo su estrategia selectiva y disciplinada; un incremento de la partida de promoción en curso del 27% hasta los €735,7m debido al inicio de nuevas obras neta de finalización de otras, una disminución de producto terminado de un 26% hasta los €159,1m debido a la entregas del periodo netas de la incorporación de nuevo producto terminado (472 viviendas sin LPO y 650 viviendas con LPO) y el aumento de un 108% en la partida de anticipo a proveedores hasta los €36,1m que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo de los que €16,7m corresponden con la inversión en Castellana Norte así como por €19,4m correspondientes con anticipos en la ejecución de otros proyectos comprometidos.

€ 1.601 m
existencias
+15 %

Así, a 30 de septiembre de 2021, los €1.601,1m correspondientes a existencias quedan distribuidos en suelo (42%), obra en curso (46%), producto terminado (10%) y anticipos a proveedores (2%).

Principalmente se ha producido un aumento del saldo de la cuenta otros activos corrientes, que, en su conjunto, se ha visto incrementada en €36,7m desde el 31 de marzo de 2021 hasta los €64,3m debido principalmente al registro del primer pago a cuenta del impuesto de sociedades así como por el traspaso de activos Build to Rent.

Cuentas pertenecientes al patrimonio neto:

Con respecto a las operaciones de autocartera de la Compañía, el importe por acciones y participaciones en patrimonio propio se sitúa a 30 de septiembre de 2021 en €51,6m, representativas del 5,42% del capital, de las que el 0,7% se corresponden con el programa de recompra. El pasado 27 de julio de 2021 **se registraba la reducción de capital mediante la amortización de 1.160.050 acciones propias como forma de remuneración a sus accionistas**, en consecuencia, el capital social se fija en 46.806.537 acciones.

Desde el 8 de agosto de 2019, la Sociedad ha adquirido 3.728.690 títulos representativos de 7,97% del capital a un precio medio por acción de 20,08 euros.

Durante el mes de junio de 2021, la Compañía entregó a sus empleados 30.090 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del Plan de Incentivos a Largo Plazo, dichas acciones fueron adquiridas por un importe de 593.134 euros.

Cuentas pertenecientes al pasivo con vencimiento a largo plazo:

€228,2m provenientes de deuda financiera con vencimiento a largo plazo que pasa de €88,4m a cierre de marzo 2021 a €316,6m, experimentando un notable incremento derivado de la nueva estructura de financiación debido a la emisión en mercados de capitales del bono verde por importe de €325,0m con vencimiento en agosto 2026. Dicha emisión otorga a la Compañía de una mayor visibilidad en mercado así como una óptima diversificación de recursos financieros.

€21,4m provenientes de préstamos promotor cuya disposición ha aumentado ligeramente en este importe hasta los €186,4m por el avance de obras, correspondiendo €27,6m a producto terminado pendiente de entrega.

Cuentas pertenecientes al pasivo con vencimiento a corto plazo:

€47,5m provenientes de la reclasificación de deuda financiera de corto plazo a largo plazo.

€70,7m provenientes de anticipos de clientes que pasa de €131,8m a cierre de marzo 2021 a €202,5m, en línea con la excelente evolución de las ventas que le otorgan una gran visibilidad sobre los resultados de los próximos tres años.

Balance de situación

(€m)	30 sep 2021	31 mar 2021	Variación	
			€	%
Otros Activos Fijos	33,3	19,0	14,3	76%
Activo por Impuesto Diferido	12,0	13,8	(1,8)	(13%)
Activos no corrientes	45,3	32,8	12,5	38%
Existencias	1.601,1	1.394,5	206,6	15%
Deudores comerciales	54,5	46,0	8,5	18%
Otros Activos Corrientes	64,3	27,6	36,7	133%
Caja Disponible	70,0	123,5	(53,5)	(43%)
Caja Restringida	80,4	62,6	17,8	28%
Activos corrientes	1.870,3	1.654,2	216,1	13%
Total activo	1.915,6	1.687,0	228,6	14%
Fondos propios	945,7	994,3	(48,6)	(5%)
De los que autocartera	(51,6)	(65,1)	13,5	(21%)
Deuda financiera a largo plazo	316,6	88,4	228,2	258%
Otra deuda no corriente	1,6	1,1	0,5	45%
Pasivos por impuesto diferido	0,3	-	0,3	-
Pasivos no corrientes	318,5	89,5	228,9	256%
Préstamo promotor con vencimiento a largo plazo	186,4	165,0	21,4	13%
Deuda financiera a corto plazo	51,4	98,9	(47,5)	(48%)
Proveedores y acreedores	161,3	160,2	1,1	1%
Anticipos de clientes	202,5	131,8	70,7	54%
Otros pasivos a corto plazo	49,9	47,3	2,6	5%
Pasivos corrientes	651,5	603,2	48,3	8%
Total pasivo	1.915,6	1.687,0	228,6	14%

Estado de flujos de efectivo

El efectivo equivalente al comienzo del ejercicio 2021/22 se situaba en €186,2m situándose a 30 de septiembre de 2021 en €150,4m resultando una variación neta de efectivo de €35,8m.

Esta variación se explica por las salidas de efectivo asociadas a las actividades de explotación por importe de €134,7m, a salidas de efectivo por las actividades de inversión por importe de €46,4m y a entradas de efectivo por actividades de financiación por importe de €145,4m.

La variación en actividades de explotación se debe principalmente a la variación de Existencias teniendo en cuenta inversión en suelo, que queda reflejada en el balance con un incremento de €206,6m, a la variación de la cuenta de Deudores y otros activos corrientes

que aumenta en €45,2m y a la variación de la cuenta de Anticipos de clientes que aumenta en €70,7m en línea con el excelente ritmo de ventas. Con respecto a las actividades de inversión, se ha producido una salida de caja neta por importe de €46,4m, destacando la inversión en Área Homes con un pago de €48,7m.

En referencia a las entradas de efectivo por actividades de financiación de deuda corporativa, durante el periodo 6M 2021/22 AEDAS Homes emitió un bono verde admitido a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda por importe de €325,0m con vencimiento agosto de 2026, cancelando así los restantes €100m de préstamo sindicado que quedaban vivos. Dicha emisión, lleva asociada una línea de crédito “revolving” por importe de €55,0m. Este cambio en la estructura de financiación permite a la Compañía una mayor visibilidad tanto en términos de rating crediticio así como por el incremento en la diversificación de los recursos financieros, donde la deuda corporativa gana peso con un mayor plazo y a un tipo de interés fijo.

Adicionalmente, dentro del nuevo marco del Programa de Pagares renovado el pasado junio 2021, ha cerrado nuevas emisiones de pagarés por importe de €6,1m y se han amortizado pagarés por importe de €10,2m, quedando vivo un importe nominal de €52,6m que vencen en varios tramos hasta noviembre de 2022.

Con respecto a la deuda promotora con garantía, a cierre de septiembre 2021, la Compañía contaba con 66 contratos promotores firmados por un importe total máximo de €588,2m. De este importe máximo autorizado, a cierre del periodo la Compañía tenía desembolsados €189,9m.

Por último, con la finalidad de financiar parcialmente la construcción de 10 proyectos Build to Rent (BtR), la Compañía ha formalizado un acuerdo de financiación con "Iberia Private Real Assets Credi, SCSp" (INCUS) por importe de €112,2m y vencimiento en julio de 2025, estando esta línea aún completamente disponible.

Por el lado de las salidas de caja, es importante destacar el volumen de inversión que la Compañía destinó durante el periodo 6M 2021/22 a compra y enajenación de autocartera, que ascendió a €9,9m.

Jardins de Castellarnau. Sabadell



Estado de Flujos de Efectivo

(€m)	30 sept 2021	31 marzo 2021	Variación
Resultado Consolidado Antes de Impuestos	33,4	(11,0)	44,4
Ajustes por Resultados Financieros	9,5	5,9	3,6
Resultados financieros	14,0	12,4	1,6
Incorporación a existencias de gastos financieros	(4,5)	(6,2)	1,7
Variación de valor de instrumentos financieros y diferencias de cambio	(0,1)	(0,3)	0,2
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas	0,3	0,2	0,1
Resultado variación valoración de activos	0,0	(4,9)	48,1
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	43,2	2,6	(1,2)
Dotación a la amortización y deterioros	1,4	(2,3)	46,9
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	44,6	(24,3)	24,7
Otros ajustes al resultado	0,4	(6,2)	(15,7)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(21,9)	(135,7)	93,4
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(42,3)	2,7	(118,2)
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(115,5)	(165,9)	31,2
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(134,7)	(2,0)	(53,0)
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(55,0)	(0,3)	(0,4)
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(0,7)	-	(0,6)
Inversión en otros activos financieros	(0,6)	-	9,9
Desinversión en otros activos financieros	9,9	-	-
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión	(46,4)	(2,3)	(44,1)
Adquisición y enajenación de acciones propias	(9,9)	(7,6)	(2,3)
Cobros y pagos de instrumentos de crédito	217,4	180,9	36,5
Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio	(62,2)	-	(62,2)
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación	145,4	173,3	(27,9)
Aumento o (disminución) neta de caja o equivalentes (A+B+C)	(35,7)	5,1	(40,8)

06.3. Endeudamiento, liquidez y recursos de capital

A 30 de septiembre de 2021 la **deuda financiera bruta de la Compañía se situaba en €554,4m**, distribuida principalmente en €186,3m (a coste amortizado) en préstamos bancarios (con garantía hipotecaria que son los destinados a financiar la obra en curso, correspondiendo €27,6m a producto terminado pendiente de entrega), €368,0m en deuda corporativa (a coste amortizado) provenientes €51,4m de la emisión de pagarés, y €316,6m provenientes de la emisión en mercado de capitales.

"Nueva estructura de financiación debido a la emisión del bono verde por €325m".

Asimismo, se produce un aumento de la deuda financiera neta por importe de €255,6m desde el cierre del ejercicio 2020/21 hasta los €484,4m motivado principalmente por un aumento de la deuda corporativa de €181,8m así como por el préstamo promotor que aumentaba en €16,9m. Por otro lado, la tesorería disponible se reduce en €53,5m, debido a la inversión en suelo acometida así como al pago del dividendo por importe de €62,2m el pasado mes de julio. De esta manera, debido a la estacionalidad del negocio, los ratios LTV y LTC de la Compañía se sitúan por encima de los niveles de cierre del ejercicio fiscal anterior (31 de marzo de 2021) periodo del año en el que se acumula gran parte de las entregas del ejercicio, lo que deriva en una significativa reducción de la deuda neta y del apalancamiento financiero, y en niveles similares a los reportados en septiembre de 2020.

"Acuerdo de financiación alternativa por €112m para el desarrollo de 10 proyectos Build to Rent".

Apalancamiento financiero

	30 sept 2021	31 mar 2021	30 sept 2020
Deuda financiera neta (€m)	484,4	228,8	429,2
LTC ¹	30,3%	16,4%	29,3%
LTV ²	23,9%	12,0%	21,8%
Deuda financiera neta / EBITDA LTM	2,7x	1,7x	6,2x

1. Calculado como deuda financiera neta entre existencias.

2. Calculado como deuda financiera neta entre el valor bruto de activos (GAV).

En cuanto a plazos de vencimiento, cabe destacar que el pasivo corriente está formado principalmente por préstamos con vencimiento a largo plazo (€186,3m) correspondientes a préstamo promotor y por deuda con vencimiento a corto plazo (€51,4m) relacionada con emisiones de pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF). El pasivo no corriente asciende a €316,6m.

"El 91% de la deuda total de la Compañía tiene un vencimiento a largo plazo".

El importe nominal máximo disponible de deuda por parte de la Compañía es de €1.024,9m de los cuales, €646,5m corresponderían a préstamos promotor.

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

A 30 de septiembre de 2021 el coste medio nominal de la deuda dispuesta se sitúa en un 3,22%. En caso de que la Compañía dispusiera del máximo actual, el coste de la deuda sería de un 3,48% y el coste medio de los préstamos promotor de un 2,95%.

Evolución de deuda financiera neta

(€m)	30 sep 2021	31 mar 2021	30 sep 2020	Variación mar 2021	Variación sep 2020
(A) Deuda con garantía	186,3	169,4	280,4	16,9	-94,1
(B) Deuda corporativa	368,0	186,2	238,9	181,8	129,1
Préstamo sindicado	-	100,0	149,1	-100,0	-149,1
Programa de pagarés (MARF)	51,4	54,7	53,3	-3,3	-1,9
Otra deuda corporativa	-	31,5	38,0	-31,5	-38,0
Emisión mercado capitales	316,6	-	-	316,6	316,6
Deuda Financiera Bruta (A+B)	554,4	355,5	519,3	198,9	35,1
(C) Tesorería disponible	70,0	123,5	90,1	-53,5	-20,1
Deuda Financiera Neta antes de anticipos (A+B-C)	484,4	232,0	429,2	252,4	55,2
Caja de anticipos ligada a proyectos	80,4	62,6	51,1	17,8	29,3
CAJA TOTAL (C+D)	150,4	186,2	141,2	-35,8	9,2

Cuadro de financiación bancaria

Entidad bancaria	Formalizado	Dispuesto
	Préstamo hipotecario promotor	
Santander	160,8	34,1
Iberia Private Real Estate	112,2	0,0
BBVA	106,5	38,4
Caixa	105,6	52,7
Ibercaja	54,0	10,2
Sabadell	40,9	16,2
Abanca	39,5	2,9
Targobank	36,1	20,7
Bankinter	21,2	4,0
Kutxabank	14,2	6,6
Cajasur	9,4	4,2
Total	700,4	190,0

Política de dividendos

AEDAS Homes ha establecido una política de remuneración a sus accionistas basada en tres pilares: (i) volumen de resultado netos generados, (ii) la visibilidad sobre la generación de caja; así como (iii) los ratios de endeudamiento y la liquidez necesaria para mantener el crecimiento orgánico.

Los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración en ejecución de la Política de Remuneración al Accionista cumplirán, en todo caso, con lo previsto en la legislación aplicable y las prácticas de Buen Gobierno Corporativo, y tendrán en cuenta las recomendaciones generales de buen gobierno reconocidas en el mercado internacional sobre este aspecto.

El Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión del 21 de julio de 2021, ha aprobado lo siguiente:

- > El Consejo de Administración de la Compañía propondrá anualmente una distribución de dividendos ordinarios equivalentes al 50% del beneficio neto hasta el ejercicio 2025/26, inclusive.
- > Los dividendos ordinarios podrán ser complementados con dividendos extraordinarios que serían aprobados en función de la caja generada.
- > La distribución del dividendo extraordinario queda supeditado a no superar el límite de endeudamiento del 20% del ratio deuda neta entre valor bruto de los activos (*Net Loan-to-value (LTV)*).

Forma de Pago: El pago del dividendo se podrá realizar en efectivo o mediante entrega de acciones propias.

El Consejo de Administración se reserva la posibilidad de modificar esta política en caso de que se produzcan cambios relevantes que puedan afectar a los resultados de la Compañía o a sus necesidades de financiación, haciendo impracticable su mantenimiento, como pudiesen ser, entre otros, cambios en las condiciones macroeconómicas o la decisión de realizar operaciones corporativas relevantes o adquisiciones que tuviesen un peso relevante en esta decisión.

Autocartera

El número **total de títulos adquiridos** desde el inicio de las operaciones de autocartera, que comenzaron el 7 de agosto de 2019, hasta el 30 de septiembre de 2021, es de **3.728.690** representativos del **7,96% del capital**, por un importe de **€74.882.579,5** a un precio medio por acción de **20,08 €/acción**.

Durante el mes de junio de 2021, la Compañía entregó a sus empleados 30.090 acciones propias adquiridas por importe de €593.134, cumpliendo así con el compromiso asumido en virtud del Plan de Incentivos a Largo Plazo.

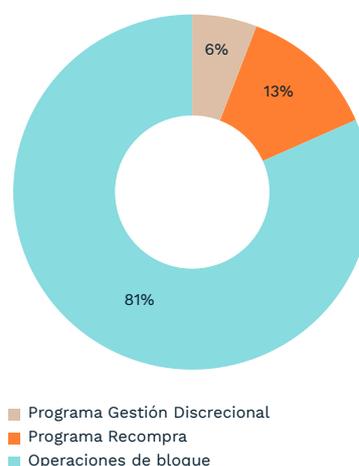
El pasado 27 de julio de 2021, se formalizó la escritura de reducción de capital mediante la amortización de 1.160.050 acciones cuyo precio de adquisición asciende a €22.702.269, que se hizo efectiva en los sistemas de intermediación bursátil con fecha 24 de agosto de 2021.

Considerando la amortización de 1.160.050 acciones, así como la transmisión de 30.090 acciones de acuerdo al LTIP, la **posición total de autocartera** a cierre de septiembre 2021 es de **2.538.550** títulos representativos del **5,42% del capital**, por un importe de **€51.587.176,0** a un precio medio por acción de **20,32 €/acción**.

El desglose de la autocartera de la Compañía a fecha 30 de septiembre de 2021 es el siguiente:

Total autocartera 6M 2021/22	Acciones	% capital
Programa Gestión Discrecional	148.724	0,31%
Operaciones de bloque	2.066.475	4,42%
Programa Recompra	323.351	0,69%
Total	2.538.550	5,42%

Desglose autocartera por tipo de adquisición



Periodo Medio de Pago a Proveedores

El período medio de pago a proveedores a 30 de septiembre de 2021 se situó en **62,93 días**. Dicho importe supera en 2,93 días el límite legal debido principalmente al retraso puntual en el periodo vacacional de verano en la recepción de certificaciones de obra y por lo tanto, un retraso en la gestión administrativa de pago por parte de las entidades financieras. La propia normalización de la actividad conducirá a un PMP inferior a 60 días.

Período medio de pago a proveedores	6M 2021/22	2020/21	2020 (1 ene- 31 mar)	2019
Días				
Período medio de pago a proveedores	62,93	61,45	46,39	56,01
Ratio de operaciones pagadas	63,23	63,28	57,46	58,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	61,85	48,71	32,18	39,06



Tegea. Vilanova i la Geltrú

07. Evolución bursátil y publicaciones en CNMV

07.1. Evolución de la cotización

Con respecto a la cotización de AEDAS Homes, esta refleja a fecha de cierre de 30 de septiembre, un descuento sobre su último NAV reportado a 31 de marzo de 2021, del 26%. El precio por acción comenzó el período cotizando a 22,25 €/acción, alcanzando su valor máximo en el periodo 6M 2021/22 de 28,60 €/acción el 2 de septiembre y su mínimo de 19,32 €/acción el 26 de mayo, cerrando a 30 de septiembre a 25,0 €/acción. Por tanto, el precio ha experimentado un incremento de un 12% a lo largo del periodo. Con respecto a la liquidez, continúa en tendencia incremental, habiéndose negociado durante el periodo 6M 2021/22 un volumen equivalente al 15% del número total de acciones de la Sociedad.

Evolución AEDAS vs IBEX 35



Tegea. Vilanova i la Geltrú



07.2. Publicaciones en CNMV

Fecha publicación	<ul style="list-style-type: none"> › OIR › Información Privilegiada (CIP) › Información financiera/corporativa 	Tipo	Resumen información	Nº registro
06/04/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Avance de entregas de viviendas ejercicio 2020-21	8378
06/04/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera de 30 marzo a 1 abril 2021	8438
12/04/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe recompra de autocartera 6 a 12 de abril 2021	8541
19/04/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera de 13 a 19 de abril 2021	8725
26/04/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 20 - 26 abril 2021	8852
04/05/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe semanal recompra autocartera 27 abril a 3 mayo 2021	9156
05/05/21	OIR	Otra información relevante	Convocatoria webcast y conferencia de resultados 2020-21	9222
10/05/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación resultados 2020-21	9312
10/05/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Informe anual integrado 2020-21	9313
10/05/21	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	La sociedad remite información financiera del segundo semestre de 2020 - 2021	9327
10/05/21	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	La Sociedad remite el Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2020	9333
10/05/21	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	AEDAS Homes, S.A. Junta General Ordinaria de Accionistas de 2021 Anuncio de Convocatoria	9338
10/05/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 4 al 10 de mayo de 2021	9339
11/05/21	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	La sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2020	9356
12/05/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fijación de precio bono €325m	9383
17/05/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 11 al 17 de mayo de 2021	9484
24/05/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 18 al 24 de mayo de 2021	9570
01/06/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 25 al 31 de mayo de 2021	9735
08/06/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 1 al 7 de junio de 2021	9879
14/06/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 8 al 14 de junio de 2021	9984
16/06/21	OIR	Sobre instrumentos financieros	Registro de "AEDAS HOMES 2021 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF)	10026
18/06/21	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 18 de junio de 2021 correspondiente al cierre del ejercicio 2020-2021	10094

18/06/21	OIR	Otra información relevante	Información en relación al calendario de pago del dividendo acordado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 18 de junio de 2021	10096
22/06/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 15 al 21 de junio de 2021	10130
23/06/21	OIR	Otra información relevante	Convocatoria webcast Virtual Strategic Update	10145
29/06/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 22 al 28 de junio de 2021	10221
29/06/21	OIR	Otra información relevante	Objetivos Financieros del nuevo Plan de Negocio a 5 años	10227
29/06/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación actualización estratégica_Junio 2021	10249
06/07/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 29 de junio al 5 de julio de 2021	10473
13/07/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 6 al 12 de julio de 2021	10577
15/07/21	OIR	Otra Información Relevante	Convocatoria webcast y conferencia de resultados 1T 2021/22	10643
19/07/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 13 al 19 de julio de 2021	10697
21/07/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados 1T 2021/22	10738
22/07/21	OIR	Otra información relevante	Política de remuneración al accionista	10747
26/07/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 19 al 26 de julio de 2021	10828
29/07/21	OIR	Sobre operaciones corporativas	Presentación respecto a la adquisición de activos y pasivos de Aurea Homes	11018
02/08/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera desde 27 julio a 2 de agosto de 2021	11172
09/08/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 3 a 9 agosto 2021	11274
12/08/21	OIR	Total número de derechos de voto y de capital	Inscripción de reducción de capital	11297
17/08/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 10 a 16 agosto 2021	11325
23/08/21	OIR	Reglamentos de la Junta	La sociedad remite el Reglamento de la junta general de accionistas	11355
24/08/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 17 a 23 agosto 2021	11362
31/08/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 24 a 30 agosto 2021	11422
07/09/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 31 agosto al 6 septiembre 2021	11547
13/09/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 7 al 13 septiembre 2021	11651
20/09/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 14 al 20 septiembre 2021	11752
28/09/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera 21 al 27 septiembre 2021	11831

08. Hechos posteriores a cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- > Con fecha 19 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de AEDAS HOMES, S.A., con base en el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adopto las siguientes decisiones :
 - 1) nombrar Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad al consejero independiente D. Santiago Fernández Valbuena, que reemplaza en el cargo a D. Javier Lapastora Turpin, una vez el plazo máximo de cuatro años desde su nombramiento ha transcurrido, si bien continua éste último como miembro de la Comisión de Auditoría y Control y 2) revisar la categoría de D. Javier Martínez-Piqueras como consejero de la Sociedad, que en adelante tendrá la consideración de “otro externo”.

- > Con fecha 8 de noviembre de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. adquirió participaciones representativas del 20% del capital social de la sociedad ESPEBE 11, S.L. que eran propiedad de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. Como consecuencia de dicha adquisición, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. se convierte en socio único de dicha sociedad. En la misma fecha, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. decide modificar la denominación de la sociedad ESPEBE 11, S.L.U que, en adelante, pasará a denominarse AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. convirtiéndose en la sociedad que prestará los servicios de gestión inmobiliaria dentro del grupo AEDAS Homes, dotándose de los recursos necesarios para dicha prestación.

- > Con fecha 17 de noviembre de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. transmite a AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. participaciones en las sociedades a las que actualmente tiene suscritos contratos de gestión. En concreto, adquiere participaciones representativas del 52% del capital social de Domus Avenida, S.L., 50% de Espacio Aurea, S.L., 20% de Allegra Nature, S.L., 22,5% de Residencial Heno, S.L., 14,81% de Aurea Etxabakoitz, S.L. y 17,13% de Residencial Ciudadela Uno, S.L. Adicionalmente, en dicha

fecha AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. transmite a AEDAS HOMES, S.A. participaciones representativas del 100% del capital social de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.

- > Desde el 1 de octubre de 2021 a fecha de hoy, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 28.366.000 euros, con el objetivo de financiar 4 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 225 y 250 puntos básicos.
- > A fecha 22 de noviembre de 2021, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.572.777 títulos representativos del 5,497% del capital adquiridos a un precio medio de 20,37 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,32% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 357.578 representativos de un 0,76 % del capital a un precio medio de 25,16 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.066.475 representativos de un 4,42% del capital a un precio medio de 19,55 €/acción.



Tegea. Vilanova i la Geltrú



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 aprobar los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de AEDAS HOMES, S.A., correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, constitutivos de: 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, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión, 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 approve the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six months period ended September 30th, 2021, 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 Cash Flow Statement, the Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements and the Management Report, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, that I give faith.

23 de noviembre de 2021

November 23rd, 2021

El Secretario no Consejero

Non-director Secretary

D. Alfonso Benavides Grases

Mr. Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

Mr. Santiago Fernández Valbuena

D. David Martínez Montero

Mr. David Martínez Montero

D. Eduardo D'Alessandro Cishek

Mr. Eduardo D'Alessandro Cishek

D. Evan Andrew Carruthers

Mr. Evan Andrew Carruthers

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras

Mr. Francisco Javier Martínez-Piqueras

D. Javier Lapastora Turpín

Mr. Javier Lapastora Turpín

D. Miguel Tembory Redondo

Mr. Miguel Tembory Redondo

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

Ms. Cristina Álvarez Álvarez

Dña. Milagros Méndez Ureña

Ms. Milagros Méndez Ureña

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE AEDAS
HOMES, S.A.**

Conforme a lo establecido en el artículo 11.1(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, los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de AEDAS HOMES, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 han sido elaborados 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 11.1 (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 Interim Condensed Consolidated Financial Statements of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries, corresponding to the six months period ended September 30th, 2021, 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
Board Member

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

Mrs. Cristina Álvarez Álvarez
Board Member

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras
Consejero

Mr. Francisco Javier Martínez-Piqueras
Board Member

23 de noviembre de 2021
Madrid

November 23rd, 2021
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.

Madrid
23 de noviembre de 2021

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario no consejero del Consejo de
Administración

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

Madrid
November 23th 2021

D. Alfonso Benavides Grases
Non-Board Secretary of the Board of
Directors