

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 2020



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 2020 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado total 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 2020 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 2020. 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 2020 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 2020. 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 01/20/18908
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)



Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.11.24 21:08:24 +01'00'

Fernando González Cuervo

24 de noviembre de 2020

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de
septiembre de 2020

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 31 DE MARZO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas	30.09.2020	31.03.2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2020	31.03.2020
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		1.212.144	1.244.614	Capital		47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		1.179.551	1.170.138	Capital social		47.966.587	47.966.587
Otro inmovilizado intangible		32.593	74.476	Prima de emisión		500.076.721	500.076.721
Inmovilizado material		2.839.196	3.380.923	Reservas de la Sociedad Dominante		(307.029.451)	(307.929.668)
Terrenos y construcciones		2.172.928	2.639.882	(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(44.498.451)	(36.940.235)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		665.946	740.719	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(10.744.632)	(11.811.332)
Inmovilizado en curso y anticipos		322	322	Reservas de sociedades consolidadas		(2.383.591)	(3.546.171)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		10.478.318	8.890.375	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Participaciones en empresas asociadas		3.592.557	2.948.367	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(8.262.353)	3.157.875
Créditos a empresas asociadas	7	6.885.761	5.942.008	Otros instrumentos de patrimonio neto		3.246.541	2.535.363
Inversiones financieras a largo plazo		1.734.421	1.715.251	Socios externos		2.046.198	2.401.732
Otros activos financieros a largo plazo		1.734.421	1.715.251	Total patrimonio neto	4	920.488.825	935.982.128
Activos por impuesto diferido	6	25.761.588	23.021.317	PASIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente		42.025.667	38.252.480	Deudas a largo plazo	5	137.919.035	3.981.760
				Obligaciones y otros valores negociables		46.273.848	2.546.915
				Deudas con entidades de crédito		90.712.782	-
				Otros pasivos financieros		932.405	1.434.845
				Total pasivo no corriente		137.919.035	3.981.760
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	3	1.535.665.530	1.343.939.508	Provisiones a corto plazo	3	2.730.034	4.537.333
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		38.929.431	43.450.266	Deuda financiera a corto plazo con vencimiento a largo plazo	5	269.396.744	134.901.390
Clientes por ventas y prestación de servicios		31.191.552	38.776.164	Deudas a corto plazo	5	118.057.718	214.287.401
Clientes, empresas asociadas	7	343.917	234.556	Obligaciones y otros valores negociables		7.061.329	59.522.751
Deudores varios		624.270	590.377	Deudas con entidades de crédito		107.431.106	150.783.796
Personal		9.695	10.576	Derivados		2.289.229	2.615.456
Activos por impuesto corriente		1.802	1.802	Otros pasivos financieros		1.276.054	1.365.398
Otros créditos con las Administraciones Públicas		6.758.195	3.836.791	Deudas con empresas asociadas	5 y 7	0	1.680.843
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		421.301	272.593	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		331.760.938	289.671.780
Créditos a empresas asociadas	7	421.301	272.593	Proveedores y otra cuentas a pagar		129.220.750	103.772.527
Inversiones financieras a corto plazo		11.319.652	13.074.621	Acreedores por prestación de servicios	7	6.063.817	9.899.528
Créditos a empresas		-	56.838	Remuneraciones pendientes de pago		2.389.914	1.045.182
Otros activos financieros a corto plazo		11.319.652	13.017.783	Pasivos por impuesto corriente		916.340	6.552.255
Periodificaciones a corto plazo	7	10.831.150	9.939.916	Otras deudas con las Administraciones Públicas		6.257.473	6.716.386
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		141.160.563	136.113.251	Anticipos de clientes		186.912.644	161.685.902
Total activo corriente		1.738.327.627	1.546.790.155	Total pasivo corriente		721.945.434	645.078.747
TOTAL ACTIVO		1.780.353.294	1.585.042.635	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.780.353.294	1.585.042.635

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2020.

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 2020 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (*)
Ingresos por venta de promociones	8	61.868.331	46.772.861
Coste directo de ventas de promociones		(46.517.384)	(35.641.122)
Margen bruto - Promociones		15.350.947	11.131.739
Margen bruto - Promociones %		24,8%	23,8%
Ingresos por venta de solares	8	4.340.286	0
Coste directo de ventas de solares		(3.535.351)	0
Margen bruto por venta de suelo		804.935	0
Margen bruto por venta de suelo %		18,5%	0,0%
Ingresos por Ventas	8	66.208.618	46.772.861
Coste directo de ventas		(50.052.735)	(35.641.122)
MARGEN BRUTO		16.155.882	11.131.739
MARGEN BRUTO %		24,4%	23,8%
Marketing		(2.680.012)	(5.172.404)
Comercialización		(1.855.089)	(810.702)
Otros gastos directos de promociones		(574.117)	(533.711)
Tributos promociones		(1.349.560)	(817.959)
MARGEN NETO		9.697.104	3.796.963
MARGEN NETO %		14,6%	8,1%
Gastos generales	8 y 7	(13.465.991)	(12.384.389)
Otros ingresos de gestión corriente		1.488.613	288.016
Otros gastos de gestión corriente		(55.853)	(66.848)
EBITDA		(2.336.127)	(8.366.258)
EBITDA %		(3,5%)	(17,9%)
Depreciación y amortización		(997.132)	(775.883)
Deterioro de existencias	3	(1.613.560)	56.546
RESULTADO DE EXPLOTACION		(4.946.819)	(9.085.595)
Ingresos financieros	7	210.242	75.870
Gastos financieros por deuda con empresas del grupo	7	(25.468)	(53.929)
Gastos financieros por deuda con entidades de crédito netos de capitalizados		(6.401.706)	(4.617.839)
Variación de valor razonable en inst. finan.		326.228	(231.150)
Diferencias de cambio		(2.877)	(2.595)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	(1.125)
RESULTADO FINANCIERO		(5.893.580)	(4.830.768)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(195.791)	(65.303)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.036.190)	(13.981.666)
Impuesto sobre beneficios	6	2.756.039	4.024.476
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(8.280.151)	(9.957.190)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(8.280.151)	(9.957.190)
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios		(17.798)	(61.750)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		(8.262.353)	(9.895.440)
Beneficio por acción básico		(0,17)	(0,21)
Beneficio por acción diluido		(0,18)	(0,21)

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2020. (*) 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 2020 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(8.280.151)	(9.957.190)
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)		(8.280.151)	(9.957.190)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		(8.262.353)	(9.895.440)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		(17.798)	(61.750)

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 2020.

(*) 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 2020 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad dominante	(Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas de sociedades consolidadas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Socios Externos	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ABRIL DE 2019 (*)	47.966.587	500.076.721	(311.337.804)	-	(42.319.941)	(3.542.734)	740.071.256	(1.000.603)	1.404.861	1.603.737	932.922.080
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(9.895.438)	-	(61.752)	(9.957.190)
Distribucion del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.606.730	-	848.085	-	-	(2.454.815)	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(38.058)	(8.194.990)	-	-	-	-	-	(306.398)	(8.539.446)
Variaciones del perimetro y otros	-	-	-	-	1.008	(1.862)	-	-	419.318	-	418.464
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (*)	47.966.587	500.076.721	(309.769.132)	(8.194.990)	(41.470.848)	(3.544.596)	740.071.256	(13.350.856)	1.824.179	1.235.587	914.843.908
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	48.080.616	-	2.717.749	50.798.365
Distribucion del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.912.369	-	29.659.516	-	-	(31.571.885)	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(72.905)	(28.745.245)	-	-	-	-	-	(1.551.604)	(30.369.754)
Variaciones del perimetro y otros	-	-	-	-	-	(1.572)	-	-	711.181	-	709.609
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

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 2020. (*) 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 2020 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		(11.036.190)	(13.981.666)
Ajustes por resultados financieros		5.893.580	4.830.768
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	1.125
Ingresos financieros		(210.242)	(75.870)
Gastos financieros		12.584.590	10.037.016
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(6.157.417)	(5.365.248)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(326.228)	231.150
Diferencias de cambio		2.877	2.595
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas		195.791	65.303
Resultado de Explotación		(4.946.819)	(9.085.595)
Dotación a la amortización		997.132	772.824
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	3.059
Deterioro de existencias	3	1.613.560	(56.546)
EBITDA		(2.336.127)	(8.366.258)
Otros ajustes al resultado		(24.300.979)	12.722.355
Provisiones		711.181	13.396.167
Resultados financieros realizados (valor razonable y diferencias de cambio)		(2.877)	(2.595)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas no realizados		(143.651)	(65.303)
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes menos pasivos no corrientes		(24.865.632)	(605.914)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.224.563)	362.890
Cobros de intereses		118.372	1.594
Pagos de intereses		(6.342.935)	361.296
Cambios en el capital corriente (sin compras ni ventas de suelo en el ejercicio)		(135.749.794)	(90.357.102)
Aumento/(Disminución) por existencias		(180.424.636)	(127.109.960)
Aumento/(Disminución) por cuentas por cobrar		543.756	(143.498)
Aumento/(Disminución) por cuentas por pagar		29.514.695	59.308.918
Aumento/(Disminución) por otros activos corrientes menos pasivos corrientes		14.616.391	(22.412.562)
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio	3	2.712.758	(61.282.120)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(165.898.705)	(146.920.235)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(2.347.021)	(4.024.776)
Empresas del grupo y asociadas		(2.033.735)	(3.324.528)
Activos intangibles		(272.543)	(411.596)
Activos materiales		(40.743)	(288.652)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(2.347.021)	(4.024.776)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(7.593.881)	(8.233.048)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(7.593.881)	(8.194.990)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	(38.058)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5	180.886.919	147.720.361
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		53.826.284	90.198.780
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		209.247.963	146.681.515
Emisión de deudas con empresas vinculadas		-	(5.691.573)
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(62.900.000)	(69.500.000)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(18.705.988)	(13.966.957)
Devolución de deuda con empresas vinculadas		(581.340)	(1.404)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		173.293.038	139.487.313
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)		5.047.312	(11.457.698)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		136.113.251	85.282.792
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		141.160.563	73.825.094

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 2020. (*) 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 2020

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 2020 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 2020, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales, y en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus registros contables a la citada fecha.

La descripción de los principales cambios, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre

de 2020, en las participaciones de sociedades del Grupo y asociadas, es la siguiente:

- Con fecha 30 de septiembre de 2020, la sociedad SPV REOCO 15, S.L. adquirió participaciones propias representativas del 20% de su capital social, que eran propiedad de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, SLU. Como consecuencia de dicha adquisición, 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.

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 2020, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Aedas Homes (véase Anexo I) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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 periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020.

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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

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 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptados por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

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 terminado el 30 de septiembre de 2020 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus

Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del valor neto de realización de las existencias del Grupo: el Grupo ha evaluado al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, el valor realizable de las existencias, entendido como, la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación. El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 30 de septiembre de 2020, sin considerar los anticipos de proveedores. 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 2020 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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 2020 y 31 de marzo de 2020 se detalla en el Anexo I.

Sociedades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

La Sociedad Dominante reevaluará si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los elementos de control enumerados anteriormente. La consolidación de una dependiente comienza cuando la Sociedad adquiere el control de la dependiente (y cesa cuando la Sociedad pierde el control de la dependiente).

En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, con excepción de Winslaro ITG, S.L., Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L., Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania Lamatra II, S.L.

La participación de los accionistas minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- 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., Urbanía Lamatra I, S.L. y Urbanía Lamatra II, S.L. cuyo cierre anual coincide con el año natural.

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 sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10% del capital. La relación de sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital de alguna sociedad dependiente incluida en el Perímetro de Consolidación se detallan en el Anexo II.

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.

No se han puesto de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de consolidación.

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 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual anterior finalizado el 31 de marzo de 2020 (periodo de 3 meses desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2020), 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 2019 y 30 de septiembre de 2019.

En relación al ejercicio anterior, y tal y como se informa en la Nota 1, se debe considerar que se acordó el cambio del ejercicio económico de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes que consolidan por método de integración global, al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente, comprendiendo el ejercicio económico anterior desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020, lo que se debe considerar a efectos comparativos.

Adicionalmente, cabe mencionar que se ha modificado la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada así como del estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y su comparativo para el periodo de seis meses finalizado a 30 de septiembre de 2019, con el objeto de facilitar su comprensión para los inversores de la compañía.

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 2020 y 31 de marzo de 2020 es la siguiente:

	Euros	
	30.09.2020	31.03.2020
Terrenos y solares	597.628.575	617.511.672
Promociones en curso (*)	860.483.793	626.812.052
Edificios terminados	64.083.701	80.188.609
Anticipos a proveedores	13.469.461	19.427.175
Total	1.535.665.530	1.343.939.508

() A 30 de septiembre de 2020, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se están realizando las promociones por importe de 321.933.231 euros (292.025.960 euros a 31 de marzo de 2020).*

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 se han efectuado altas por adquisiciones de suelo por importe de 17.255.232 euros. Adicionalmente, durante el mismo periodo se finalizan 4 promociones desarrolladas por SPV Reoco 1, S.L.U., lo que supone el traspaso de Promociones en Curso a Edificios Terminados por importe de 30.399.884 euros.

El importe aplazado de pago de los terrenos registrados en el balance de situación intermedio resumido consolidado a 30 de septiembre de 2020 asciende a 6.526.994 euros, de los que 3.060.393 corresponde a las nuevas adquisiciones de suelo efectuadas durante el periodo de 6 meses.

Durante el periodo de seis meses finalizado en el 30 de septiembre 2020 se han dado de baja existencias por importe de 50.052.735 euros, de los que corresponden 46.517.384 euros a ventas de viviendas terminadas y 3.535.351 euros corresponden a ventas de terrenos (ver nota 8).

Los flujos de efectivo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 debidos a operaciones de compra y venta de Suelo en el ejercicio en curso y como consecuencia de precio aplazado en ejercicios anteriores ascienden a un importe neto de 2.712.758 de euros de generación de caja, con el desglose de la tabla siguiente:

Compra de Suelo en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020	17.255.232
Precio Aplazado por Compra de Suelo en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020	(3.060.393)
Compra de suelo como pago de deuda (nota 7)	(8.655.232)
Pago de Precio Aplazado de Compras de periodos anteriores	65.000
Pagos en periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 por Compra de Suelo	5.604.607
Venta de Suelo en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020	4.340.286
Cobro de Precio Aplazado de Ventas de periodos anteriores	3.977.079
Cobros en periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 por Venta de Suelo	8.317.365
Cobros menos Pagos por Operaciones de Suelo	2.712.758

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	
	30.09.2020	31.03.2020
Centro	529.138.803	457.552.739
Cataluña	211.570.198	189.897.621
Costa del Sol	291.443.973	275.832.527
Resto de Andalucía	167.388.190	152.205.297
Islas Baleares y Este de España	322.654.905	249.024.149
Total	1.522.196.069	1.324.512.333

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 / aportación.

A 30 de septiembre de 2020, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 2.158 millones de euros (2.009 millones a 31 de marzo de 2020). Dicho valor se determina en base a valoraciones efectuadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. a 30 de septiembre de 2020, sin considerar los anticipos de proveedores, para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro. Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones son la tasa de descuento y los precios de venta. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 existe un deterioro registrado en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados por importe de 3.156.503 euros, y unas plusvalías no registradas por 620 millones de euros (1.542.943 euros y 671 millones de euros, respectivamente, a 31 de marzo de 2020). Dicho incremento de deterioro supone un impacto mínimo originado por el potencial retraso en la ejecución y entrega de viviendas estimados por el valorador externo en sus hipótesis de valoración como consecuencia del COVID-19.

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). A estos efectos, las tasaciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos, considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos, que a su vez determinan

los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a éstos. Asimismo, se han considerado individualmente los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en las que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% y 16% y siendo su media ponderada del 11,0%.

Realizada una primera estimación de los valores de los activos, se efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de construcción o del beneficio obtenido en función de las ventas.

Existen adicionalmente otras hipótesis que son fijas en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo las principales las siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado de forma generalizada que un 70% - 75% de las ventas aproximadamente (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 3-9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual de forma generalizada. El precio medio por metro cuadrado medio considerado ha sido de 2.779 euros/metro cuadrado.
- Se estima de forma generalizada que entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 27/36 meses.

A 30 de septiembre de 2020, el valor neto contable de las existencias que están garantizando contratos de financiación asciende a 802 millones de euros (550 millones de euros a 31 de marzo de 2020).

A 30 de septiembre de 2020, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 2.730.034 euros, correspondientes a provisión por terminación de obras (4.537.333 euros a 31 de marzo de 2020).

4. Fondos propios

a) Capital social

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 47.966.587 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de septiembre de 2020 y a 31 de marzo de 2020 las participaciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020, el detalle de los Accionistas de la Sociedad Dominante con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital) de acuerdo a las comunicaciones realizadas por los mismos a la CNMV es el siguiente:

	% Total	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	
		Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L. (*)	66,63	66,63	-	-	-
UBS GROUP AG	5,19	-	0,07	5,12	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08	-	-
RYE BAY EUROPEAN MASTER FUND LIMITED	5,08	-	-	5,08	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	4,09	-	4,09	-	-

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

b) Prima de emisión

Durante los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020 no ha habido movimientos en la prima de emisión, siendo el saldo al 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020 de 500.076.721 euros.

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.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020 la reserva legal de la sociedad Dominante no estaba completamente constituida, estando dotada al 30 de septiembre de 2020 por importe de 3.561.218 euros y al 31 de marzo de 2020 por importe de 3.109.529 euros.

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 de los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020 se corresponde 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 2020 correspondió 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 contabilización de gastos de constitución de sociedades (Falcon Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parker Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.)

No se produjeron movimientos en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

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 2020, la sociedad dominante tenía reservas de capitalización dotadas por importe de 893.761 euros (409.568 a 31 de marzo de 2020).

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 período, se compraron 94.178 acciones a un precio medio de 22,7610 €/acción y se vendieron 92.784 acciones a un precio medio de 22,9339 €/acción, quedando un saldo remanente de 28.031 acciones que fueron vendidas en bloque el 29 de marzo de 2019 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.

En el marco de operaciones de autocartera de la Sociedad Dominante (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque), que comenzaron con fecha 7 de agosto, se han efectuado compras de acciones hasta el 30 de septiembre de 2020, por un total de 2.483.829 títulos representativos del 5,18% del capital a un precio medio por acción de 19,9086 euros.

Con fecha 8 de enero de 2020, la Sociedad Dominante firmó un contrato de Equity Swap con Goldman Sachs International (GSI) por un importe notional máximo de 50 millones de euros y un número máximo de acciones de 2.400.000. Su fecha de liquidación es el 8 de enero de 2021. En esta misma fecha, se realizó la primera venta a GSI de 236.406 acciones por un importe de 4.999.987 euros en el marco de este acuerdo. Al existir una obligación de recompra de estas acciones, computan como posición indirecta a efectos de autocartera. No se han efectuado ventas adicionales de autocartera en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 ni en el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

A 30 de septiembre de 2020, el saldo de acciones propias es de 44.498.451 euros correspondiente a 2.247.423 títulos (a 31 de marzo de 2020, 36.940.235 euros y 1.820.671 títulos, respectivamente).

g) Resultados negativos de ejercicios anteriores

Con fecha 23 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, formulada por el Consejo de Administración en su reunión del día 20 de mayo de 2020, según se detalla a continuación:

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

Como consecuencia de dicha de dicha aplicación del resultado, la cuenta denominada Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores ha quedado con saldo acreedor por importe de 2.260.054 euros. El Consejo de Administración propone la aplicación de dicho importe a remanente, que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas junto con la propuesta de distribución de resultado del ejercicio anual terminado el 31 marzo de 2021.

h) Aportaciones de socios o propietarios

Durante los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 30 de septiembre de 2020 y a 31 de marzo de 2020, 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.

No se han distribuido dividendos en los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020. No obstante, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil.

Así, el 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó lo siguiente: la Compañía pagará un dividendo por acción de 1 euro, con cargo al resultado del ejercicio fiscal 2020- 2021 finalizado el 31 de marzo de 2021. Del dividendo correspondiente a dicho ejercicio, la Compañía realizaría un primer pago a cuenta de 50 céntimos por acción, en noviembre de este mismo año. Los dividendos ordinarios se pagarán semestralmente tras la presentación de resultados al mercado (50% en cada periodo), correspondientes al primer y segundo semestre. Los dividendos crecerán en línea con la generación de caja del periodo 2020-2023 de la Compañía. El pago del dividendo se podrá realizar en efectivo o mediante entrega de acciones propias.

No obstante lo anterior, y dado el actual contexto económico derivado de la pandemia del COVID-19, el Consejo de Administración de AEDAS Homes, en su reunión celebrada el 21 de octubre de 2020, ha tomado la decisión de diferir el pago del dividendo a cuenta de 0,50 Euros -previsto inicialmente para noviembre de 2020- en coherencia con la política de preservación de capital implementada por la sociedad desde marzo como medida de protección y salvaguarda de la solvencia de la compañía. AEDAS Homes abonará el dividendo de forma íntegra en el momento en que proceda la distribución del resultado del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021, compartiendo de este modo los beneficios generados con sus accionistas (ver nota 13).

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 diciembre de 2020, desde 1 de enero 2019 al 31 de diciembre 2021 y desde 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022). Las métricas de medición de cumplimiento 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.

A 30 de septiembre de 2020, el importe registrado en la partida de Otros Instrumentos de Patrimonio para hacer frente a dicho compromiso asumido por la Sociedad Dominante con sus empleados clave en virtud de dicho plan de incentivos a largo plazo asciende a 3.246.541 euros (2.535.363 euros a 31 de marzo de 2020).

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 2020 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2020	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	30.09.2020
SPV REOCO 15, S.L.U	100%	337.737	-	(337.737)	-
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	1.574.575	(12.096)	-	1.562.479
ESPEBE 11, S.L.	80%	364.960	(5.037)	-	359.923
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	94,68%	124.460	(664)	-	123.796
Total		2.401.732	(17.797)	(337.737)	2.046.198

Con fecha 30 de septiembre de 2020, la sociedad dependiente SPV Reoco 15, S.L. adquirió participaciones propias representativas del 20% de su capital social, que eran propiedad de "Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, SLU". Como consecuencia de dicha adquisición, 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.

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad dependiente para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

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

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

5. Deuda financiera y otros pasivos financieros

A 30 de septiembre de 2020, el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	30 de septiembre de 2020				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos hipotecarios sobre existencias	755.048.219	269.396.744	1.551.523	-	270.948.267
Intereses préstamo promotor	-	-	428.132	-	428.132
Total préstamo promotor	755.048.219	269.396.744	1.979.655	-	271.376.399
Préstamo hipotecarios sobre existencias	9.497.081	-	9.497.081	-	9.497.081
Intereses préstamos sobre existencias	-	-	35.086	-	35.086
Total subrogación de préstamos en compra de suelo	9.497.081	-	9.532.167	-	9.532.167
Emisión pagarés	-	-	7.061.329	46.273.848	53.335.177
Préstamo Sindicado	150.000.000	-	74.909.087	73.877.872	148.786.959
Líneas de Crédito Corporativas	38.000.000	-	21.010.197	16.834.910	37.845.107
Derivados	-	-	2.289.229	-	2.289.229
Intereses <i>Collateral</i>	-	-	3.333	-	3.333
Pasivos por contratos de arrendamiento	-	-	1.146.798	932.405	2.079.203
Otros pasivos	-	-	125.923	-	125.923
Total Otras deudas	188.000.000	-	106.545.896	137.919.035	244.464.931
Total	952.545.300	269.396.744	118.057.718	137.919.035	525.373.497

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

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

A 30 de septiembre de 2020, la deuda que vence a largo plazo representa un 77,53% del total de la deuda registrada (39,61% a 31 de marzo de 2020).

Préstamos con socios minoritarios

Con fecha 30 de septiembre de 2020, el préstamo otorgado por Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. a SPV Reoco 15, S.L. por importe de 6.675.000 euros, fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2022 y tipo de interés Euribor 1M más un 3,5% anual, fue totalmente amortizado. A 31 de marzo de 2020 el importe dispuesto de dicho préstamo era 1.668.104 euros.

Préstamos promotores

A fecha 30 de septiembre de 2020, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 755.048.219 euros (676.831.933 euros a 31 de marzo de 2020), con el objetivo de financiar 73 promociones (51 promociones a 31 de marzo de 2020). En relación a estos préstamos, el importe registrado por método de coste amortizado a 30 de septiembre de 2020 es de 270.948.267 euros lo que representa un 35,88% del importe máximo (125.829.374 euros y 18,59%, respectivamente, a 31 de marzo de 2020). El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 100 y 275 puntos básicos.

Préstamos en compra de suelo

Con fecha de 23 de febrero de 2016, la sociedad dependiente SPV Spain 7, S.L.U realizó la adquisición de un solar y para el pago del mismo se subrogó en el préstamo hipotecario que la vendedora había suscrito sobre el solar. El importe del préstamo ascendía a 11.500.000 euros y tenía como vencimiento el 23 de febrero de 2018. Con fecha 15 de febrero de 2018 se procedió a cancelar parcialmente el préstamo por importe de 2.002.919 euros y con fecha 22 de febrero de 2018, se formalizó una novación de dicho préstamo ampliando la fecha de vencimiento a 23 de febrero de 2020. Durante el ejercicio de tres meses finalizado a 31 de marzo de 2020 se ha formalizado una prórroga de 18 meses siendo la nueva fecha de vencimiento el 23 de agosto de 2021. El tipo de interés es el Euribor 12 meses más un diferencial del 3,5%.

No existen covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación. Adicionalmente, no existen cláusulas de cambio de control en el citado contrato de financiación.

Préstamos clasificados a corto plazo con vencimiento a largo plazo

El detalle del vencimiento de los nominales de los préstamos clasificados a corto plazo con vencimiento a largo plazo es el siguiente:

Periodo	Euros	
	Corriente	
	30.09.2020	31.03.2020
31/03/2022	1.882.691	11.018.587
31/03/2023	6.208.017	4.833.259
31/03/2024	6.732.847	3.149.960
31/03/2025 y siguientes	254.573.189	117.567.688
	269.396.744	136.569.494

Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 12 de junio de 2020, la Sociedad Dominante incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2020 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 2019.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 56,8 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 Avales COVID-19 y cuya emisión fue calificada con el rating BBB por Axesor.

Adicionalmente, en dicho periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, se han amortizado pagarés por importe de 62,9 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 56,2 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta septiembre de 2022. El coste anual efectivo es 3,18%.

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

Los pagarés se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente imputables. Periódicamente, se reconoce el devengo de los intereses implícitos según el método del tipo de interés efectivo de la operación, corrigiendo el importe de la deuda por el valor de los intereses devengados. A 30 de septiembre de 2020, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 53.335.176 euros (62.069.665 euros a 31 de marzo de 2020).

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 amortizan en cinco tramos desde el 31 de diciembre de 2020 hasta el 6 de agosto de 2022. El tipo de interés aplicable es de EURIBOR 3M más un diferencial de 450 puntos básicos para el primer año y 550 puntos básicos para el segundo. Se aplicará un EURIBOR del 0% si fuera negativo.

A 30 de septiembre de 2020, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros y el importe registrado por método de coste amortizado es de 147.755.710 euros. El saldo de interés a pagar al 30 de septiembre de 2020 asciende a 1.031.250 euros.

En garantía de dichos préstamos corporativos, se ha formalizado una promesa de hipoteca sobre los inmuebles sin garantía hipotecaria otorgada por entidades financieras.

A 30 de septiembre de 2020, el Grupo AEDAS HOMES cumple todos los covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación, cuyo detalle es:

	Covenant	30.09.2020
Ratio de apalancamiento*	N/A	N/A
Ratio préstamo-coste	<35%	29,3%
Ratio préstamo-valor	<40%	24,4%
Ratio de cobertura de intereses	>4x	6,1
Patrimonio neto Consolidado	900M €	920
Ratio patrimonio neto – deuda neta	> 1,7x	2,0
Liquidez disponible	>15M €	90M €

**Aplicable a partir del 31/03/2021*

Lineas de Credito Corporativas

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, la sociedad Dominante ha formalizado cuatro líneas de crédito complementarias a la financiación promotora, de las que tres cuentan con garantía ICO, con diferentes entidades financieras con las que ya tiene suscritos préstamos promotor por un importe total de 38 millones de euros. Los tipos de interés establecidos son fijos (2% - 2,5% - 3,5%) y variables (EURIBOR más un diferencial de 250 puntos básicos), y todas cuentan con un periodo de carencia mínimo de 10 meses y un plazo de vencimiento que oscila entre los 12 y 24 meses.

Derivados

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

Adicionalmente, como se informa en la Nota 4.f, con fecha 8 de enero de 2020, AEDAS Homes firmó un contrato de Equity Swap con Goldman Sachs International (GSI) por un importe nocional máximo de 50 millones de euros y un número máximo de acciones de 2.400.000. Su fecha de liquidación es el 8 de enero de 2021.

A 30 de septiembre de 2020 el valor razonable del derivado es de 2.289.229 euros (2.615.456 euros a 31 de marzo de 2020), figurando en el pasivo.

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

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

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020	Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derivados	2.289.229	-	-
Total	2.289.229	-	-

Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020	Euros		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derivados	2.615.456	-	-
Total	2.615.456	-	-

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 2020, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo:

	Deuda no corriente con entidades de crédito	Deuda no Corriente Pagarés	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda corriente con partes vinculadas	Deuda Corriente Pagarés	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 31.03.2020	-	2.546.914	1.434.845	285.685.186	1.680.843	59.522.751	3.980.854	354.851.393
Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación (1)	36.487.377	46.139.891	-	154.054.598	(581.340)	(55.213.608)	-	180.886.919
Cambios en el valor razonable	-	-	-	-	-	-	(326.228)	(326.228)
Subrogación préstamo promotor	-	-	-	(11.158.903)	-	-	-	(11.158.903)
Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo	385.551	144.062	-	2.086.823	(12.738)	195.165	-	2.798.864
Traspasso a corto plazo sin efecto en flujos de efectivo	78.839.854	(2.557.021)	-	(78.839.854)	-	2.557.021	-	-
Otros cambios	(25.000.000)	-	-	25.000.000	(1.086.764)	-	80.324	(1.006.440)
Dividendos a pagar a terceros	-	-	-	-	-	-	(250.000)	(250.000)
Proveedores de contratos arrendamiento	-	-	(502.440)	-	-	-	80.332	(422.108)
Saldo al 30.09.2020	90.712.782	46.273.847	932.405	376.827.850	-	7.061.329	3.565.283	525.373.497

(1) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, la generación de caja neta relativa a deuda con entidades de crédito asciende a 190.541.975 euros corresponde a disposiciones de préstamo promotor por importe de 171.247.271 euros y amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 15.913.208 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 2020, 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 2020	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 (*)
Resultado antes de impuestos	(11.036.190)	(13.981.666)
Ajustes de consolidación	202.561	
Diferencias permanentes	(146.467)	4.245.590
Diferencias temporarias	1.641.556	854.738
Base imponible fiscal previa	(9.338.540)	(8.881.337)
Reserva de capitalización	-	-
Compensación de bases imponibles negativas no activadas	-	-
Compensación de bases imponibles negativas activadas	-	-
Base imponible fiscal	(9.338.540)	(8.881.337)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado	2.334.635	2.220.334
Aplicación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas		
Activación (disminución) de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(3.805.609)
Activación diferencias temporarias deducibles ejercicios anteriores	-	3.485.703
Activación/(Aplicación) diferencias temporarias deducibles del ejercicio	410.389	213.685
Activación de gastos financieros pendientes anteriores	-	1.910.380
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	9.912	-
Activación de reserva de capitalización pendiente de aplicación	-	-
Otros ajustes	1.103	(16)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	15.768	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	2.740.271	4.024.476

(*) No auditado

c) Impuestos diferidos no registrados

El importe de las bases imponibles no activadas al cierre de los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30.09.2020	31.03.2020
AEDAS HOMES S.A.	-	-
Resto de entidades del grupo	4.015.273	3.966.071
TOTAL	4.015.273	3.966.071

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 cierre de los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020, es el siguiente:

	Euros	
	30.09.2020	31.03.2020
AEDAS HOMES S.A.	2.837.650	2.254.531
Resto de entidades del grupo	22.923.938	20.766.786
TOTAL	25.761.588	23.021.317

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 es la siguiente:

	Euros			
	31.03.2020	Variaciones reflejadas en		30.09.2020
	Saldo final	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	12.108.518	2.328.189	-	14.436.707
Diferencias temporarias deducibles	10.912.799	412.082	-	11.324.881
Total	23.021.317	2.740.271	-	25.761.588

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020, la variación de los activos por impuesto diferido se corresponde principalmente con la activación de bases imponibles negativas del ejercicio por importe de 1.931.245 euros, incremento por aplicación y reversión de diferencias temporarias deducibles por importe de 412.082 euros y al ajuste en el impuesto de sociedades de ejercicios anteriores que supone una minoración de bases imponibles negativas por importe de 6.446 euros.

El 27 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración aprobó acogerse al régimen de consolidación fiscal (artículo 55 y siguientes de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS)) para el ejercicio 2018 y siguientes, siendo Aedas Homes, S.A., la entidad dominante del grupo fiscal.

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

- El plan de negocio elaborado por el Grupo para el periodo 2020-2023,
- La valoración sobre las existencias efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. que refleja un Gross Asset Value por importe de 2.158 millones de euros y unas plusvalías no registradas por 620 millones de euros. (ver Nota 3).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el plazo máximo para la recuperación de las bases imponibles negativas activadas asciende al periodo de duración del Plan de Negocio, es decir, hasta el ejercicio 2023.

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 y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tienen la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas:

- Socios minoritarios.
- Reoco Miradola, S.L., cuyo inversor principal es un fondo gestionado por CastleLake L.P., que es la gestora de los Fondos de CastleLake y accionista indirecto del 100% de Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. (Accionista Mayoritario de Aedas Homes, S.A.).
- Urbania Lamatra Holding, S.L., cuyo inversor principal es un fondo gestionado por CastleLake L.P., que es la gestora de los Fondos de CastleLake y accionista indirecto del 100% de Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. (Accionista Mayoritario de Aedas Homes, S.A.).

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., Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania Lamatra II, S.L.
- Contrato de monitoring suscrito por SPV Reoco 1, S.L. con Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania 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 (ver Nota 3).

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 son las siguientes:

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

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 30 de septiembre de 2020:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios			Coste de ventas – Aprovevisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
Socios minoritarios (nota 3)	-	-	-	(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)

	Euros					
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Gastos anticipados	Deudas con Socios (Nota 5)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
30 de septiembre de 2020						
Socios minoritarios	-	-	725.895	-	(2.890.068)	(715.000)
Winslaro ITG, S.L.	75.068	1.548.703	-	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	132.764	3.718.666	-	-	-	-
Urbana Lamatra I, S.L.	16.940	614.082	-	-	-	-
Urbana Lamatra II, S.L.	119.145	1.425.610	-	-	-	-
	343.917	7.307.061	725.895	-	(2.890.068)	(715.000)

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2020:

	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios			Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (*)						
Socios minoritarios	-	-	-	(230.691)	(356.440)	(53.929)
Winslaro ITG, S.L.	-	14.467	33.539	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	-	-	17.981	-	-	-
Urbana Lamatra I, S.L.	-	-	5.618	-	-	-
Urbana Lamatra II, S.L.	-	-	18.391	-	-	-
	-	14.467	75.529	(230.691)	(356.440)	(53.929)

(*) No auditado

	Euros					
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Gastos anticipados	Deudas con Socios (Nota 5)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
31 de marzo de 2020						
Socios minoritarios	-	-	-	(1.680.843)	(564.195)	-
Winslaro ITG, S.L.	93.162	1.299.529	-	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	67.987	2.962.134	-	-	-	-
Urbana Lamatra I, S.L.	16.940	593.867	-	-	-	-
Urbana Lamatra II, S.L.	56.467	1.359.071	-	-	-	-
	234.556	6.214.601	-	(1.680.843)	(564.195)	-

8. Importe neto de la cifra de negocios

La composición del Importe neto de la cifra de negocios al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2019 es la siguiente:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (*)
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de suelos	4.340.286	-
Venta de promociones	61.868.331	46.772.861
Prestación de servicios (nota 7)	231.705	14.467
Total	66.440.322	46.787.328

(*) No auditado

Las ventas de promociones en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 por importe de 61.868.331 euros corresponden a la entrega de viviendas de 20 promociones. (46.772.861 euros y 10 promociones, respectivamente, en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2019).

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

Modificación de los Órganos de Gobierno

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

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 30 de septiembre de 2020 es la siguiente:

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual 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 2020 y 30 de septiembre de 2019 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, han ascendido a 816.269 y 735.217 euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019 la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, es la siguiente:

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Periodo de 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	871.156	-	-

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019 (*)			Número	Importe
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total		
30.09.2019					
8	636.786	259.544	896.330	-	-

(*) No auditado

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección al 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo de 2020, adicionales a lo informado en la nota 4j).

Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2020 y 31 de marzo 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 2020	Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría y revisión limitada	33.350	103.500
Otros servicios de verificación	25.000	21.700
Total	58.350	125.200

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, 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 2020.

El grupo esta trabajando en la elaboración de una política de colocaciones de excedentes de tesorería.

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 755,05 millones de euros, habiendo dispuesto de 274,43 millones de euros nominales, por lo que el remanente hasta el límite máximo disponible es de 480,62 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 2020 se daban las condiciones para disponer de 39,03 millones de euros adicionales.

Anticipos de clientes

A fecha 30 de septiembre de 2020 figura en balance un importe de 186,9 millones correspondiente a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de venta de viviendas, de los que 19,6 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 49,8 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 893.673 euros, de las que 717.300 euros corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020.

El Grupo tiene registrado en el MARF un programa de pagarés por importe de 150 millones €, con un saldo vivo de emisiones a 30 de septiembre de 2020 de 56,2 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 2020, los vencimientos de pagarés a menos de 12 meses ascendían tan solo a 7,1 millones de euros. En comparación, a 30 de septiembre de 2020 la caja de uso libre ascendía a 90 millones de euros, y la disponibilidad inmediata de préstamos promotor por facturas ya pagadas ascendía a 39,03 millones de euros, por lo que se la suma (129,03 millones de euros) supera en 121,93 millones de euros el monto de vencimientos de pagarés a corto plazo.

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 1.253.653 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 (721.754 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019).

Riesgos asociados al Covid-19

En referencia a los riesgos asociados al Covid-19, los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la pandemia global por Covid-19, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

La Sociedad está monitorizando la situación de las categorías de riesgo relevante con objeto de valorar correctamente el impacto que la epidemia podría tener sobre la evolución del negocio de AEDAS Homes, y así estar en disposición de tomar medidas adecuadas para mitigar dichos riesgos. En particular, la Sociedad ha realizado una revisión extraordinaria de su mapa de riesgos corporativo con objeto de identificar posibles áreas de riesgo para reforzar su monitorización, refiriéndose éstas fundamentalmente a riesgos comerciales y relacionados con el acceso a la financiación.

En concreto, las siguientes categorías de riesgos relevantes en clave Covid-19 han quedado situadas en la parte superior del cuadrante del mapa de riesgos corporativo como resultado de la valoración realizada por la alta dirección de la Sociedad:

1. Caída de la demanda de vivienda de obra nueva: volatilidad o factores externos que pudiesen afectar a la demanda y oferta en el mercado inmobiliario, y que pudiesen dificultar el cumplimiento de las previsiones de crecimiento del plan estratégico de la compañía. La pandemia de Covid-19 ha causado un deterioro en los indicadores de carácter macroeconómico en España que podría tener un impacto negativo en el cumplimiento de los objetivos de negocio de la sociedad.
2. Disponibilidad de financiación (clientes): dificultad de los clientes de AEDAS Homes para obtener la financiación necesaria para adquirir las viviendas de la Sociedad, lo que podría dificultar el

cumplimiento de los objetivos de ventas de la Compañía e incluso propiciar la resolución de contratos de reserva o compraventa por parte de los clientes al tener dificultades para obtener financiación.

3. Disponibilidad de financiación (AEDAS Homes): escasez de oportunidades de financiación o existencia de términos de financiación no aceptables que incrementen los costes de financiación provocando una disminución de la rentabilidad para la compañía. En concreto, dicho riesgo se podría materializar mediante el endurecimiento de las condiciones en las que las entidades financieras conceden créditos promotores a la sociedad, lo que podría tener un impacto negativo en el margen de los proyectos desarrollados por la misma.
4. Riesgo de mercados de valores: impactos negativos en el valor de capitalización de la sociedad debido a una negativa evolución del mercado de valores o a cambios regulatorios que dificulten la atracción o mantenimiento de los inversores. En concreto, se constata la volatilidad que se ha instalado en los mercados desde el inicio de la crisis sanitaria en marzo de 2020.
5. Liquidez: insuficiencia de fondos líquidos que supongan dificultades para cumplir con sus obligaciones y compromisos de pago en la fecha pactada. La Sociedad ha tomado medidas adecuadas para preservar caja y así poder hacer frente a sus obligaciones financieras.
6. Comercialización: establecimiento de políticas de comercialización erróneas o inadecuada gestión comercial que impacten negativamente en los niveles de ventas y en el cierre de las operaciones. En concreto, dicho riesgo podría materializarse mediante cambios en las preferencias y/o necesidades de los clientes debido a hábitos surgidos de la pandemia, como por ejemplo el teletrabajo

La Sociedad está tomando las siguientes medidas con objeto de monitorizar y gestionar las categorías de riesgos mencionadas en el apartado anterior:

- Identificación de indicadores de monitorización adecuados.
- Establecimiento de valoraciones de tolerancia que reflejen el apetito de riesgo de la sociedad 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.

Adicionalmente, la Sociedad activó su Comité de Crisis a primeros de marzo de 2020 con objeto de tomar todas las medidas necesarias para garantizar la continuidad del negocio y el bienestar de los empleados. Entre otras, el Comité de Crisis tomó medidas relativas a la introducción masiva del teletrabajo y a garantizar la continuación de las obras de construcción en los proyectos de la Compañía.

La Sociedad va a continuar tomando todas las medidas necesarias para monitorizar y gestionar los riesgos derivados de la pandemia de Covid-19 con objeto de garantizar, en la medida de lo posible, la consecución de los objetivos de negocio de la misma.

Adicionalmente, la Sociedad ha implementado una política de preservación de capital desde marzo 2020 como medida de protección y salvaguarda de la solvencia de la compañía, haciendo un continuo seguimiento de la evolución de la liquidez en todas las sociedades del Grupo AEDAS, mostrando una posición sólida en todo momento.

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 2020.

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 2020, 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 5 de octubre de 2020, la sociedad Dominante ha procedido a liquidar el Equity Swap firmado con Goldman Sachs International descrito en la nota 5f), procediendo a la recompra de 236.406 acciones por un importe de de 4.999.987 euros.
- El Consejo de Administración de AEDAS Homes, en su reunión celebrada el día 21 de octubre de 2020, por unanimidad, ha acordado el nombramiento, por cooptación, a propuesta del Consejo y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de D. Javier Martínez-Piqueras como Consejero independiente de la Sociedad, por el plazo estatutario de tres (3) años. D. Javier Martínez-Piqueras sustituirá a D. Emile K. Haddad por vencimiento de su mandato (el 27 de septiembre de 2020). El nombramiento de D. Javier Martínez-Piqueras queda sujeto a la ratificación de la próxima Junta General de Accionistas de la Sociedad.
- Dado el actual contexto económico derivado de la pandemia del COVID-19, el Consejo de Administración de AEDAS Homes, en su reunión celebrada el 21 de octubre de 2020, ha tomado la decisión de diferir el pago del dividendo a cuenta de 0,50 Euros -previsto inicialmente para noviembre de 2020- en coherencia con la política de preservación de capital implementada por la

sociedad desde marzo como medida de protección y salvaguarda de la solvencia de la compañía. AEDAS Homes abonará el dividendo de forma íntegra en el momento en que proceda la distribución del resultado del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021, compartiendo de este modo los beneficios generados con sus accionistas (ver nota 4i).

- Con fecha 23 de octubre de 2020, AEDAS Homes ha formalizado una addenda al contrato de Equity Swap con Goldman Sach que formalizó el pasado 17 de octubre de 2017 y que tenía como objetivo cubrir su exposición como consecuencia de su obligación a entregar un determinado número de acciones a empleados de AEDAS Homes en virtud del primer ciclo del LTIP. Dicha addenda supone el cambio de forma de liquidación del Equity Swap en acciones en vez de en efectivo, liquidando por diferencias en función del precio al que Goldman Sach venda las acciones.
- Desde el 1 de octubre de 2020 a fecha de hoy, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 87.553.124 euros, con el objetivo de financiar 3 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 185 y 300 puntos básicos.
- A fecha 23 de noviembre de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.578.613 títulos representativos del 5,37% del capital adquiridos a un precio medio de 19,83 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,31% del capital a un precio medio de 20,33 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 1.009.767 representativos de un 2,10 % del capital a un precio medio de 19,77 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 1.420.122 representativos de un 2,96 % del capital a un precio medio de 19,83 €/acción.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de septiembre de 2020

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			30.09.2020				
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	Madrid	Promoción	94,70%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	Madrid	Promoción	25%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
URBANIA LAMATRA I, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
URBANIA LAMATRA II, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31.03.2020				
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	Madrid	Promoción	94,70%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	Madrid	Promoción	25%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
URBANIA LAMATRA I, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
URBANIA LAMATRA II, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global

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 2020 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	44.807.030	403.236.299	(321.618.002)	(4.801.688)	(13.306.438)	61.533.015	-	169.850.216
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(4.763.598)	(701.551)	8.000.000	-	2.537.508
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	142	(1.431.013)	(1.906)	1.540.000	-	110.223
SPV REOCO 15, S.L.U.	3.000	-	(323.755)	(889.167)	(97.589)	2.555.125	-	1.247.614
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	8.204.620	-	(96.768)	4.124.175	-	13.310.875
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	1.126.446	(3.271)	(25.187)	-	-	1.100.988
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	470.079	(5.242)	(12.489)	-	-	455.358
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	3.000	-	(215)	(282.206)	(377.334)	7.615.099	-	6.958.344
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.255.768	1.443.152	(3.520)	(357.085)	(116.259)	1.500	-	4.223.556
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.264)	(3.695)	(94.803)	264.600	-	167.838
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(218.076)	(224.239)	4.301.500	-	3.861.814
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.404)	(2.037)	(4.172)	162.400	-	157.786
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	258	-	(18.947)	56.000	-	40.311
URBANIA LAMATRA I, S.L.	3.000	-	(292)	(431.328)	(195.742)	3.031.350	-	2.406.988
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(480.058)	(1.329.530)	9.773.900	-	7.966.979
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.575)	-	78	-	-	1.503
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.582)	-	391	-	-	1.809

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2020 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	44.807.030	403.236.299	(321.618.002)	(4.738.831)	(62.857)	61.533.015	-	183.156.654
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(4.418.627)	(344.972)	8.000.000	-	3.239.058
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	142	(1.429.894)	(1.119)	1.540.000	-	112.129
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(344)	(840.745,66)	(48.421)	2.555.125	-	1.668.614
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	6.885.817	-	1.318.803	4.124.175	-	13.407.643
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	1.126.446	-	(3.271)	-	-	1.126.175
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	470.079	-	(5.242)	-	-	467.847
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L	3.000	-	(215)	(282.206)	(118.926)	6.215.750	-	5.817.403
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.255.768	1.443.152	(235)	(137.774)	(219.311)	1.500	-	4.343.100
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.264)	(725)	(2.971)	264.600	-	262.640
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(218.076)	(68.916)	3.303.500	-	3.019.137
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.405)	-	(2.037)	162.400	-	161.958
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	(1.082)	-	1.341	56.000	-	59.259
URBANIA LAMATRA I, S.L.	3.000	-	(292)	(433.564)	(79.021)	2.969.050	-	2.459.173
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(563.637)	(327.130)	6.930.750	-	6.042.650
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000
PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000

(*) Cifras no auditadas, con excepción de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 de SPV REOCO 1, S.L.U., auditadas por ERSNT & YOUNG, S.L.

Anexo II – Sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital social de alguna sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación al 30 de septiembre de 2020.

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%

Sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital social de alguna sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación al 31 de marzo de 2020.

Sociedad en la que participan	Socio	% de participación
SPV SPAIN 2, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L	12,50%
SPV REOCO 15, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%
ESPEBE 11, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%
WINSLARO ITG, S.L.	REOCO MIRADOLA, S.L.	80%
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	REOCO MIRADOLA, S.L.	75%
URBANIA LAMATRA I, S.L.	URBANIA LAMATRA HOLDING, S.L.	90%
URBANIA LAMATRA II, S.L.	URBANIA LAMATRA HOLDING, S.L.	90%



Terrazas de los Fresnos I
(Boadilla del Monte)

Informe de Gestión Consolidado

6m 2020-21



24 Noviembre 2020



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

Mensaje del Consejero Delegado	4
Prólogo	
Perspectiva de mercado	
Estrategia	
Quiénes somos	8
Modelo de negocio	
Equipo	
Indicadores del mercado residencial	
Evolución operativa del negocio	
Gestión de riesgos	23
Calidad, medioambiente y personal	30
Cuestiones ambientales, de calidad y sociales	
Personal y cuestiones sociales relativas al mismo	
Gobierno corporativo	33
Estructura organizativa	
Consejo de Administración	
Segunda Junta General Ordinaria de Accionistas 2020	
Prevención contra el blanqueo de capitales y lucha contra la corrupción y el soborno	
Información financiera	41
Cuenta de resultados	
Balance, Autocartera, Estado de Flujos de Efectivo y Período Medio de Pago	
Deuda financiera	
Medidas alternativas de rendimiento	
Evolución de la cotización y publicaciones en CNMV	54
Evolución de la cotización	
Publicaciones en CNMV	
Hechos posteriores al cierre	56

Sumario

Ingresos +41 %

€ 66,2 m

Abr-Sep 2019: € 46,8 m

Margen bruto +45 %

24,4 %

Abr-Sep 2019: 23,7 %

EBITDA +72 %

€ (2,3) m

Abr-Sep 2019: € (8,3) m

Tesorería +3,67 %

€ 141,2 m
(€ 90,1 m disponible)

FY 2020: € 136,2 m (€ 86,1 m disp.)

LTV +64 %

21,8 %

FY 2020: 13,3 %

NAV / acción -3 %

€ 33,73

FY 2019: € 34,78

Cartera de ventas +12 %

3.263 viv./
€ 1.089 m

FY 2020: 2.911 viv. / € 964 m

Viviendas en construcción +11 %

4.164

Sep 2019: 3.752

Mensaje del Consejero Delegado

Prólogo

El primer semestre del ejercicio fiscal 2020-21, y en particular el 2T 2020-21, se ha visto marcado por la reactivación de la actividad comercial tras el levantamiento del grueso de las medidas de contención adoptadas contra la propagación del virus Covid 19. De esta manera, tras el período de confinamiento, AEDAS Homes experimentó una fuerte recuperación del número de peticiones de información sobre sus productos, destacando el mes de junio 2020 en el que se alcanzó el récord histórico de la Compañía.

En términos agregados, durante el 2T 2020-21 el número de peticiones de información se incrementó un 63% y el número de primeras visitas físicas a nuestros puntos de venta un 44%, en comparación con el mismo período del año anterior. Este incremento del interés en la vivienda de obra nueva ha venido provocado, sin duda, por el desagüe de cierta demanda embalsada desde el inicio del confinamiento, pero también por la activación de una nueva componente de demanda para la que el virus ha sido el catalizador del cambio de su actual vivienda por una nueva con mayores o mejores prestaciones.

En términos de ventas en los meses de julio, agosto y septiembre la compañía ha firmado un total de 396 nuevas reservas por importe de € 139,7 m, demostrando una fuerte recuperación tras los meses de confinamiento, finalizando el periodo 6m 2020-21 con un total de 523 reservas por importe de € 186,7 m.

Respecto de las entregas, desde el 1 de abril hasta el 30 de septiembre, AEDAS Homes ha entregado 171 viviendas, si bien, la mayoría de las entregas previstas para el ejercicio fiscal 2020-21 están concentradas en el segundo semestre de este.

Asimismo, en este período, la compañía ha realizado el lanzamiento comercial de 652 viviendas contando al final de este con un total de 6.106 viviendas en fase de comercialización, excluyendo las ya entregadas hasta la fecha, de las cuales, el 53% están vendidas. En este primer semestre, la compañía ha iniciado las obras de 615 viviendas, finalizando el período con un total de 4.164 viviendas en fase de construcción, 885 completadas pendientes de LPO y 172 completadas con la LPO concedida.

De esta manera, a 30 de septiembre, la compañía dispone de un alto grado de visibilidad sobre el cumplimiento de las entregas previstas para los ejercicios económicos 2020-21 y 2021-22. En concreto, a la fecha, se había vendido un 95% de las unidades previstas para el ejercicio 2020-21 y un 56% de las previstas para el ejercicio 2021-22. En términos económicos la cartera de ventas (3.263 viviendas, 84% en contratos privados), representa unos ingresos de € 1.089,4 m.

“Desde el período de confinamiento, AEDAS Homes experimentó una fuerte recuperación del número de peticiones de información sobre sus productos, destacando el mes de junio 2020 en el que se alcanzó el récord histórico de la Compañía”.

“La compañía ha experimentado una fuerte recuperación en ventas desde el mes de junio”.



David Martínez,
Consejero Delegado.

El tamaño actual del banco de suelo de la compañía asciende a 15.722 viviendas, una vez deducidas las unidades que han sido entregadas en este ejercicio. La valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo realizada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. a 30 de septiembre de 2020, muestra un GAV de € 2.158,1 m, reflejando un incremento del 10% con respecto a la última valoración realizada al cierre de 2019 y un NAV, que se sitúa en € 33,73 /acción reflejando una disminución del 3% respecto a diciembre 2019.

La Compañía dispone de una estructura de financiación muy diversificada, evitando la concentración de riesgo financiero. Cabe destacar que con fecha 1 de julio, la compañía reemplazó su deuda corporativa de € 150 m con Citibank, Deutsche Bank, Goldman Sachs, Liberbank y EBN con vencimiento previsto a agosto 2020, por una nueva financiación. Dicha financiación se cerró en términos similares a la existente hasta ese momento, si bien se extendió el plazo de vencimiento 2 años, hasta el 6 de agosto de 2022.

Con respecto al programa de pagarés “AEDAS HOMES 2020 Commercial Paper Notes Program”, con fecha 7 de septiembre, la agencia de calificación AXESOR RISK MANAGEMENT S.L.U. otorgó una calificación “BBB” a este programa, que se había acogido al Programa de Avales Pagarés MARF ICO COVID en el mes de agosto. En este contexto, cabe resaltar la emisión llevada a cabo en el mes de septiembre por importe de € 34,1 m con un plazo de vencimiento de 24 meses. Esta emisión avalada por el ICO en un 70%, fue la de mayor plazo realizada por la Compañía hasta esa fecha y permitió a la Compañía ampliar el período medio de vencimiento de pagarés de 6 a 15 meses. A cierre del período 6m 2020-21, el saldo vivo de pagarés emitidos es de € 56,2 m de valor nominal.

AEDAS Homes finaliza este periodo 2T 2020-21 con una gran robustez en su balance: un valor de sus existencias de € 1.535,7 m (incremento del 14% desde el inicio del ejercicio 2020-21), una caja disponible de € 90,1 m y un ratio de endeudamiento LTV del 21,8%.

Perspectiva de mercado

El mercado inmobiliario residencial se ha visto impactado como resultado de la pandemia, de manera que el número de transacciones de vivienda se ha reducido un 32% en tasa interanual¹, si bien es cierto, que esta caída es mucho más significativa en el mercado de vivienda usada, un 34%, que en el de vivienda nueva, un 20%, apreciándose una fuerte recuperación del mercado a partir del mes de junio. Tal es así, que el número de transacciones de obra nueva registrado en España se sitúa en un 19% sobre el total de transacciones residenciales, cuando históricamente las viviendas nuevas han representado un 10% de las totales.

“La compañía dispone de un alto grado de visibilidad sobre el cumplimiento de las entregas previstas para los ejercicios económicos 2020-21 y 2021-22”.

1 INE, 31 de julio de 2020

Según el informe IMIE Tinsa del tercer trimestre 2020 el precio medio de la vivienda en España ha experimentado un ligero descenso del 0,4% en tasa interanual, implicando un ajuste del 1,6% respecto al primer trimestre 2020, fecha de referencia precovid. Este ajuste sitúa el precio medio de la vivienda un 13,7% por encima de mínimos y ofrece un descuento del 33,6% desde máximos. Esta corrección, ha sido provocada principalmente por la mayor caída de demanda registrada en el mercado de vivienda usada. En lo que respecta a AEDAS Homes, la compañía ha mantenido sus precios de venta estables al estar sus promociones ubicadas en las áreas en las que se registra una mayor demanda.

La actividad económica ha repuntado en el tercer trimestre de 2020, atenuando la evolución observada durante los meses de confinamiento. Principalmente, el impacto de las medidas de política monetaria ha logrado compensar los efectos derivados de los meses de baja actividad conteniendo la repercusión de la profunda contracción vivida. El levantamiento de la mayor parte de las medidas de contención ha llevado a una recuperación rápida, pero parcial, del nivel de actividad.

Estrategia

AEDAS Homes continúa invirtiendo en los mercados residenciales de obra nueva más dinámicos de España. Ha ampliado su huella a otras provincias en las que está posicionándose en los puntos calientes del mercado, en los que ha detectado desequilibrio entre oferta y demanda, con proyectos pequeños, pero de alta gama. Mantiene un tamaño de banco de suelo que le otorga visibilidad para más de tres años lo que le permite ser selectiva a la hora de realizar sus inversiones a las que exige un margen neto promotor superior al 20%.

El creciente mercado residencial en alquiler representa una gran oportunidad para la compañía. Numerosos inversores institucionales están posicionándose en el mismo y aumentando sus carteras, lo que, como empresa promotora, le ofrece la posibilidad de proveerles de edificios llave en mano que serán destinados al alquiler, ampliando su alcance de mercado.

Esta iniciativa de venta de bloques llave en mano a inversores institucionales podrá contribuir a alcanzar los objetivos operativos de la compañía, en un momento en el que, si bien, las ventas se han recuperado significativamente desde mayo 2020, todavía no han alcanzado niveles Precovid.

El sector de la construcción es uno de los pilares sobre los que se cimenta la industria de la promoción residencial por cuanto representa aproximadamente el 50% de la inversión que una empresa promotora acomete en el desarrollo de una promoción residencial.

“El número de transacciones ha reflejado un descenso de un 32% en tasa interanual si bien es cierto, que esta caída es mucho más significativa en el mercado de vivienda usada, un 34%, que en el de vivienda nueva, un 20%, apreciándose una fuerte recuperación del mercado a partir del mes de junio”.

“El creciente mercado residencial en alquiler representa una gran oportunidad para la compañía. Numerosos inversores institucionales están posicionándose en el mismo y aumentando sus carteras, lo que, como empresa promotora, le ofrece la posibilidad de proveerles de edificios llave en mano que serán destinados al alquiler, ampliando su alcance de mercado”.

Actualmente la industria de la construcción (y especialmente la relacionada con la edificación) está sufriendo un grave problema endémico por varios motivos: envejecimiento de su población laboral, falta de personal cualificado, baja rentabilidad, poca inversión en I+D, ineficiencias, etc. Esta situación, que tiene muy difícil solución en el contexto actual puede provocar retrasos en los plazos de ejecución, disminución de la calidad e incertidumbre en los costes. Todo ello tiene un gran impacto en la previsibilidad de los retornos y flujos de caja de la compañía.

Siendo conscientes de esta situación, desde AEDAS Homes se impulsa la implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC) que reduzcan los actuales riesgos y proporcionen una mayor previsibilidad, calidad y seguridad en el cumplimiento de las entregas con nuestros clientes.

Pero adicionalmente los MMC permitirán una reducción de los plazos de ejecución con el consiguiente impacto favorable en nuestro retorno económico, así como un menor impacto medioambiental de nuestra actividad.

“Desde AEDAS Homes se impulsa la implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC) que reduzcan los actuales riesgos y proporcionen una mayor previsibilidad, calidad y seguridad en el cumplimiento de las entregas con nuestros clientes”.

Presentes en los mercados residenciales más dinámicos de España

Mercado residencial en alquiler: una gran oportunidad

Implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC)



Proyecto Merián, Torrejón de Ardoz.
Promoción 100% industrializada.

Quienes somos

Modelo de negocio

AEDAS Homes es una promotora inmobiliaria residencial, cotizada en el mercado continuo español, dedicada exclusivamente al desarrollo de nuevas viviendas de alta calidad. La compañía está considerada como un referente del sector promotor residencial en España.

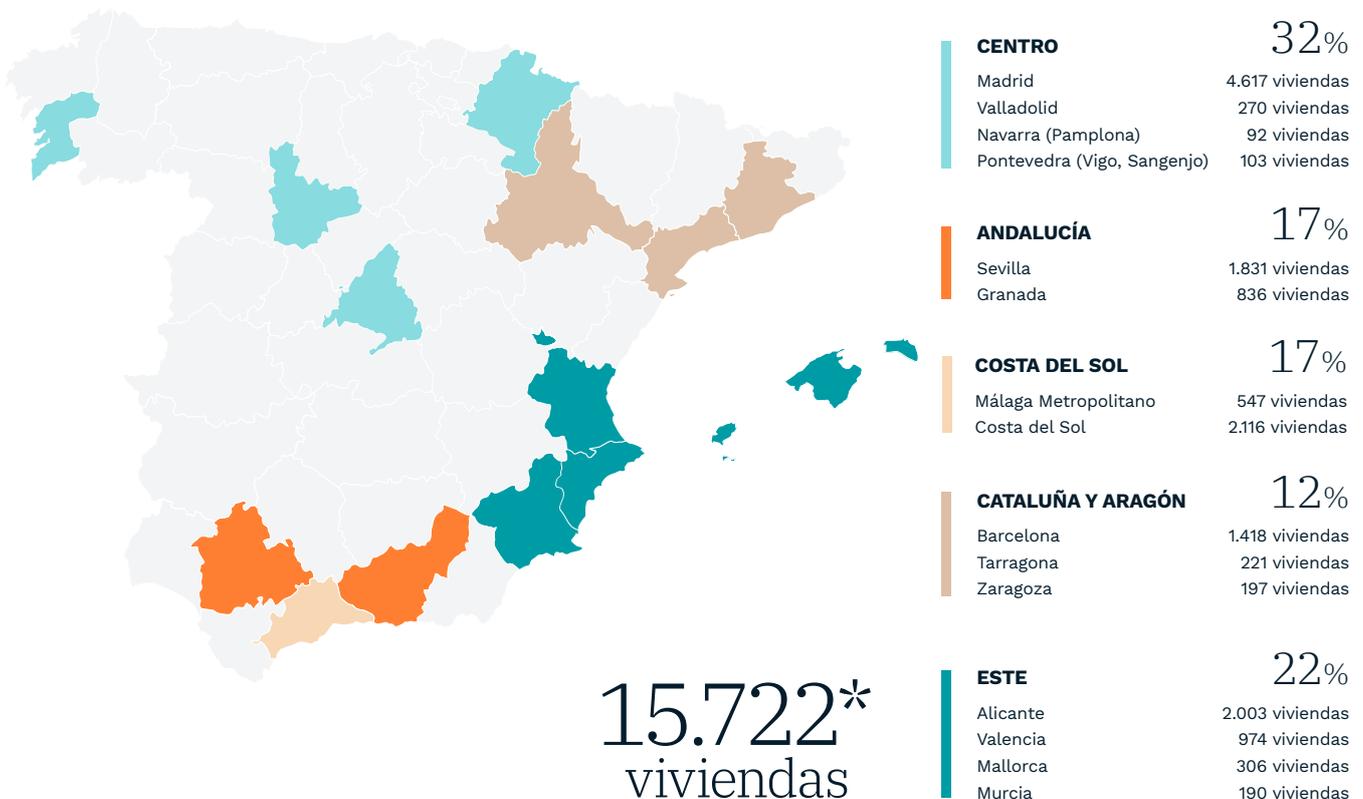
Desarrolla parcelas de su propiedad que han sido cuidadosamente seleccionadas por su ubicación y por otros criterios clave que le permiten identificar una mayor demanda a medio-largo plazo.

Su banco de suelo está reconocido como el de mayor calidad del mercado, contando con parcelas en su balance para el potencial desarrollo de +15.700 viviendas.

Para el desempeño de su actividad la compañía cuenta con un equipo altamente experimentado en el sector de la promoción residencial con una excelente reputación.

AEDAS Homes está presente en los mercados residenciales de obra nueva más dinámicos del país y cuenta con un modelo de negocio descentralizado y escalable, manteniendo las actividades principales en el equipo interno de la compañía.

Modelo de negocio descentralizado y escalable



* Banco de suelo 2020 (15.542) + Inversión (+422) – Enajenación (-135) – Entregas (-171) + Ajustes del período (+64) = Banco de suelo 6m 2020-21 (15.722)

La compañía invierte en suelos urbanos de uso residencial, para el desarrollo de promociones orientadas a los segmentos medio y medio-alto del mercado. Los equipos locales pertenecientes a las cinco Direcciones Territoriales de la compañía, que abarcan las provincias de mayor demanda residencial de obra nueva de España, son los encargados de identificar oportunidades de inversión, estando centralizados los procesos de due diligence, negociación y cierre.

AEDAS Homes, en el ejercicio de su responsabilidad de creación de valor, ha entregado un total de 1.418 viviendas por importe de € 495 m desde el comienzo de sus operaciones y continúa su fase de despegue hacia su objetivo de entregar 3.000 viviendas al año a partir del ejercicio 2022-23. A 30 de septiembre 2020, cuenta además con 6.106 viviendas en fase de comercialización, 4.164 viviendas en fase de construcción, 885 completadas pendientes de LPO y 172 completadas con la LPO concedida. Esta actividad promotora se traduce en una cartera de ventas de 3.263 viviendas por importe de € 1.089 m que otorga gran visibilidad sobre el cumplimiento de objetivos para los próximos ejercicios.



Humboldt (Vilanova i la Geltrú)

La manera de AEDAS Homes

	Orientado al cliente
Marketing centrado en el cliente	<ul style="list-style-type: none"> > Un profundo estudio de mercado para una óptima definición de producto > Uso innovador de la tecnología
	Única estrategia, ejecución descentralizada
Naturaleza descentralizada	<ul style="list-style-type: none"> > Equipos regionales internos muy experimentados con conocimientos clave a nivel local > Monitorización centralizada
	Organización ágil y flexible
Modelo de negocio escalable	<ul style="list-style-type: none"> > Las funciones esenciales son internas con equipos y procesos ajustados y escalables > Externalización de contratistas, arquitectos y agentes comerciales
	Enfoque prudente y ascendente de la promoción
Centrado en la preservación de márgenes y ROCE	<ul style="list-style-type: none"> > Control de riesgos en la gestión de inversiones y proyectos > Persiguiendo permanentemente la estructura óptima de capital > Responsabilidad: remuneración ligada al rendimiento

AEDAS Homes, cuenta con las siguientes certificaciones (de las que se dará cuenta de su evaluación más adelante en este informe) que avalan su compromiso con la excelencia, habiendo obtenido satisfactoriamente la certificación de Auditoría Reglamentaria de Prevención de Riesgos Laborales con fecha 20 de julio 2020:

- > **ISO 9001: 2015**
- > **ISO 14001:2015**
- > **ISO 45001:2018**



Equipo. Comité de Dirección



David Martínez
Consejero Delegado

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid y Executive MBA por IESE. Cuenta con una experiencia de más de 25 años en el sector inmobiliario, en empresas como Ferrovial, Bovis Lend Lease y Valdebebas. Ha dirigido grandes proyectos inmobiliarios como las Cuatro Torres y Operación Chamartín. Miembro del Spanish Council del Urban Land Institute y profesor del IE Business School. Lideró la constitución y creación de AEDAS Homes desde su inicio, en 2016.



Sergio Gálvez
Director General de Estrategia,
Inversiones y Desarrollos Alternativos

Ingeniero Industrial Superior por ICAI. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria inmobiliaria en España, en empresas como Crevare y Hansa Urbana. Inició su carrera profesional en el ámbito de la consultoría estratégica, concretamente en el área de Real Estate de Arthur Andersen. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 como Director de Desarrollo de Negocio y desde 2017 fue nombrado Director de Estrategia e Inversión (CIO). En 2019, fue nombrado Director General de Estrategia, Inversiones y Desarrollos Alternativos.



María José Leal
Directora Financiera

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



Alberto Delgado
Director General de Negocio

Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid. Acumula más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Inició su carrera profesional en ACS en el área de construcción residencial. Posteriormente fichó por Vallehermoso, donde durante más de una década desempeñó su trabajo en Cataluña y Madrid, en las áreas de Operaciones y Financiero. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 y ha sido desde 2017 Director de Operaciones (COO). En 2019 fue nombrado Director General de Negocio de la compañía.

Equipo. Comité de Dirección



Javier Sánchez
Director de Innovación y Marca

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



Esther Duarte
Directora de Recursos Corporativos

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



Luis Vega
Director de Asesoría Jurídica

Licenciado en Derecho (especialidad jurídico-empresarial) por el IES CEU San Pablo y Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Escuela de Negocios del CEU San Pablo. En 2011 cursó el Master en Desarrollo Directivo (PDD) del IESE. Cuenta con más de 23 años de experiencia y una gran especialización en derecho inmobiliario y urbanístico, reestructuraciones, societario y financiero con experiencia como director jurídico, 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. Director de asesoría Jurídica y Vicesecretario del Consejo de Administración de AEDAS Homes desde 2020.

Terrazas de los Fresnos I
(Boadilla del Monte)



Equipo. Directores Territoriales



Pablo Alonso
Director Territorial Centro

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



David Gómez
Director Territorial de Cataluña y Aragón

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



Diego Chacón
Director Territorial de Andalucía

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



Juan López
Director Territorial Este

Arquitecto Técnico por la Universidad de Alicante y Máster de Prevención de Riesgos Laborales por Fundesem Business School. Acumula una dilatada experiencia en la promoción residencial, en empresas como Solvia y Hansa Urbana, hasta su incorporación a AEDAS Homes.



José Ignacio Fernández
Director Territorial Costa del Sol

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

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

En el período terminado el 30 de septiembre 2020 el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo es de 233 personas, contando entre ellas con 1 persona discapacitada con minusvalía superior al 33 %.

A continuación, cuadro de Distribución de Empleados por sexo y titulación a 30 de septiembre de 2020:

	30.09.2020			31.03.2020		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	74	77	151	76	78	154
Titulados medios	19	25	44	18	26	44
Resto	22	16	38	21	15	36
Total	115	118	233	115	119	234

La compañía indirectamente emplea a +3.800 personas entre sus proveedores, contándose principalmente entre ellos empresas constructoras, agencias de comercialización y estudios de arquitectura.



New Folies (Andratx).

Indicadores mercado residencial

El comportamiento demográfico influye de forma relevante en la evolución del mercado residencial de obra nueva.

Conforme al INE, España contaba en enero 2020 con una población total de +47 m de habitantes, siendo +5 m residentes extranjeros, habiendo crecido un 0,8% a lo largo de 2019. Con una tasa de natalidad descendiente (7,60 x 1000, en el año 2019) el crecimiento de la población está principalmente motivado por la inmigración extranjera, así como por una tasa de esperanza de vida creciente, situada en +83 años.

En este contexto de bajo crecimiento de la población, se deben observar los movimientos migratorios internos, que, con motivo del éxodo rural hacia las grandes ciudades, se están produciendo e impulsan el desarrollo de nuevas viviendas en aquellas áreas receptoras que por su mayor actividad económica atraen a un elevado número personas mostrando crecimientos de población muy superiores a la media nacional.

Así, de acuerdo con la proyección del crecimiento de población en las distintas comunidades autónomas realizada por el INE para el período 2020-2035, se distingue entre las que serán receptoras de población y las que no.

De esta manera, la estimación de creación de nuevos hogares para atender las necesidades tanto de esta población migrante como las de la propia demanda local en estas áreas, calculado a una tasa media de 2,4 habitantes por hogar, resulta en unos 50.000 nuevos hogares por año.

Según el número de transacciones de vivienda nueva efectuadas en España entre los meses de marzo y julio de 2020, publicado por el INE, el 63% de las mismas se han llevado a cabo en las 14 provincias en las que la AEDAS Homes actualmente opera.

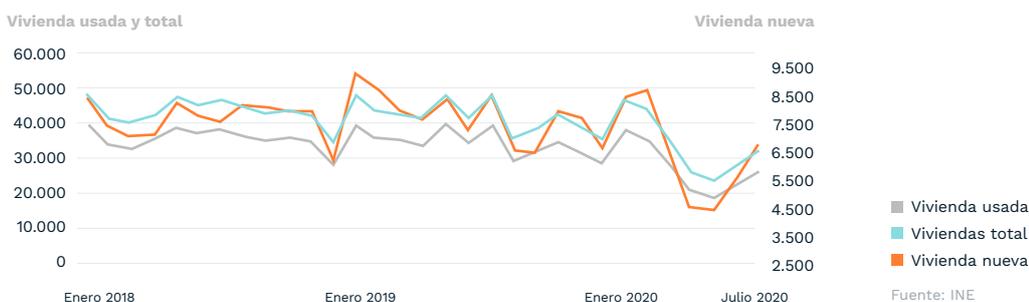
Proyección de la población por Comunidades Autónomas 2020-2035



Fuente: INE

En Madrid y Cataluña, donde AEDAS Homes concentra más del 40% de su cartera, se crearán 28.000 nuevos hogares al año hasta 2035

Compraventa viviendas totales, nuevas y usadas



Fuente: INE

Por otro lado, en comparación con otros países, se observa que el número de viviendas nuevas completadas por cada 1.000 habitantes (1,52) en 2019 es significativamente inferior al de países en nuestro entorno con disposiciones demográficas similares.

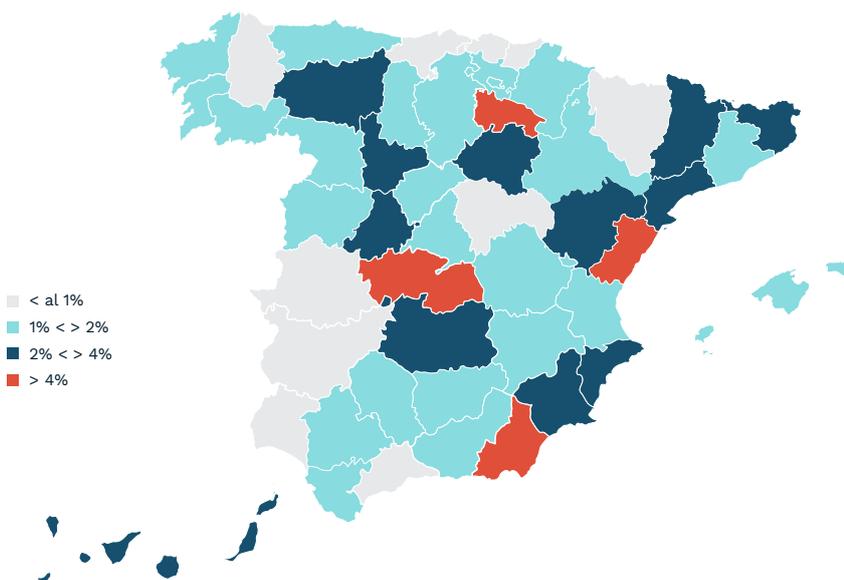
Adicionalmente, conforme al Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, el volumen de stock de vivienda proveniente del ciclo anterior permanecía en c. 457.000 viviendas a finales de 2019, habiendo experimentado un ligero descenso de 3.000 viviendas a lo largo del año. El bajo consumo de este stock indica que la mayoría del mismo está compuesto por producto de diseño obsoleto, ubicado en áreas de baja demanda, pudiendo ser considerado residual.

Unidades completadas por país 2019



Fuente: Deloitte

Distribución stock sobre el parque de vivienda provincial. 2019



Fuente: Bankia

El stock nacional representa el 1,8% del parque total de vivienda

Así, la demanda de vivienda nueva hasta finales del mes de febrero 2020 permanecía estable, soportada por una financiación hipotecaria saludable con bajos tipos de interés, un bajo nivel de endeudamiento de las familias y una banca saneada. La crisis originada por la pandemia causada por el virus Covid-19, de naturaleza exógena al sector, hace que se aborde de forma distinta a la crisis financiera anterior, en la que determinados indicadores alertaban de un sobrecalentamiento de este mercado, que hoy, permanecen alejados de aquellos niveles estando situados en cotas saludables.

En la crisis financiera anterior, determinados indicadores alertaban de un sobrecalentamiento de este mercado, que hoy, permanecen alejados de aquellos niveles estando situados en cotas saludables

Tasa de esfuerzo (años): Precio de la vivienda / Renta bruta disponible por hogar



Fuente: Banco de España



Dampier (El Masnou)

Evolución operativa del negocio

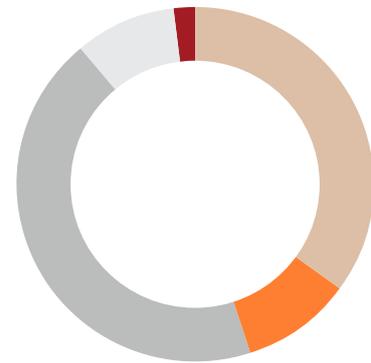
Viviendas Activas

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 2020, de un total de +15.700 viviendas en su banco de suelo, la compañía contaba con un total de 9.538 viviendas activas habiéndose producido un incremento anual de este parámetro de un 6,57%.

El desglose de estas 9.538 viviendas activas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente: el 35% en fase de diseño, el 10% en fase de marketing, el 44% en fase construcción, el 9% completadas pendientes de recibir la licencia de primera ocupación y el 2% completadas con la licencia de primera ocupación obtenida.

Clasificación viviendas activas



Diseño	3.351
Marketing	966
Construcción	4.164
Completadas pendiente LPO	885
Completadas con LPO	172

9.538
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 de 6m 2020-21 se han lanzado 11 proyectos que comprenden 652 viviendas en total. Esto representa un decremento anual de un 47% del número de proyectos y de un 56% en el número de viviendas lanzadas comercialmente con respecto al mismo período de 2019, siendo notable el aplazamiento de lanzamientos comerciales causado por las medidas de confinamiento adoptadas contra la propagación del COVID-19 que motivaron el cierre temporal de las oficinas de venta de la compañía a mediados del mes de marzo, reabriendo estas el pasado 6 de mayo.

Así, tras los aplazamientos de los meses de abril y mayo, el número de lanzamientos comerciales se ha recuperado de forma significativa en el segundo trimestre del ejercicio, continuando esta tendencia al alza, con una previsión de lanzamientos comerciales

Desglose geográfico



Centro	386
Cataluña y Aragón	64
Este	202

de 1.607 viviendas hasta finalizar el año 2020 y de 804 viviendas para el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2020-21.

El GDV correspondiente a las 652 unidades lanzadas a lo largo del primer semestre 2020-21 es de € 232,5 m resultando un precio medio de venta por unidad de todo el producto lanzado de 357.000 € (susceptible de subir conforme se avance en su comercialización).

Por lo que se refiere al desglose por Dirección Territorial de estos lanzamientos, 386 unidades se lanzaron en la Dirección Territorial Centro, 64 unidades en la Dirección Territorial de Cataluña y Aragón, 202 unidades en la Dirección Territorial Este, no habiéndose lanzado ningún proyecto en la Dirección Territorial de Costa del Sol ni en la Dirección Territorial Andalucía.

En términos monetarios, el importe correspondiente a los lanzamientos del primer semestre 2020-21 es de € 232,5 m. De estos, el 62% corresponden a la Dirección Territorial Centro, el 8% a la Dirección Territorial de Cataluña y Aragón y el 30% a la Dirección Territorial Este.

Del total de unidades lanzadas a lo largo del periodo 6m 2020-21, el 59% se han lanzado en la Dirección Territorial Centro, el 10% en la Dirección Territorial de Cataluña y Aragón y el 31% en la Dirección Territorial Este.

A fecha 30 de septiembre de 2020, el total de viviendas en comercialización (excluyendo las ya entregadas hasta la fecha) asciende a 6.106 estando el 53% de las mismas vendidas.

6.106
viviendas en
comercialización

53%
vendidas

€ 351.000
/vivienda,
precio medio
de venta

Total viviendas en comercialización

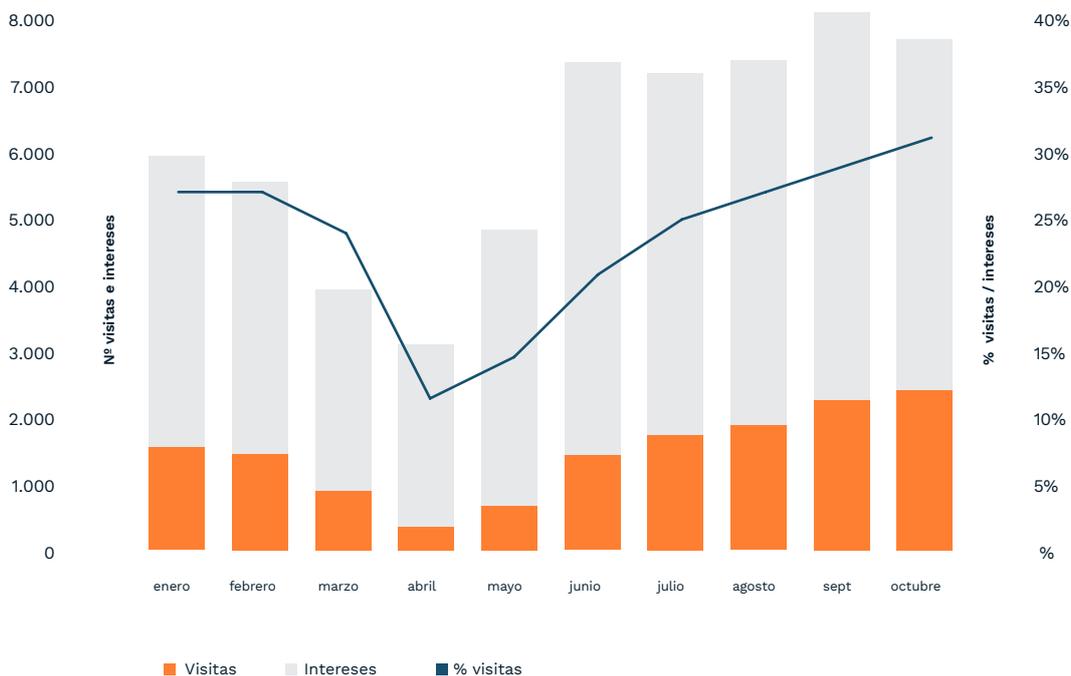


Centro	2.026
Este	1.631
Cataluña y Aragón	1.088
Andalucía	835
Costa del Sol	526

Con respecto a la evolución de intereses comerciales y conversión de estos en visitas presenciales, comparando el mes de febrero con el de octubre del presente año, el número de intereses comerciales (leads) ha experimentado un significativo crecimiento (+38%) mostrando también un crecimiento aun mayor en el grado de conversión de estos intereses comerciales en visitas presenciales (+19%) situándose estas en términos absolutos en 2.356 primeras visitas presenciales a lo largo del mes de octubre (+64%).

Fuerte recuperación del interés comercial tras el período de confinamiento que se mantiene en la actualidad

Evolución interés comercial y conversión en visitas presenciales (enero-octubre 2020)



Ventas

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

A lo largo del período 6m 2020-21 se han pre-venido o reservado 523 viviendas en total. Analizando el período junio – septiembre, se aprecia una tendencia ascendente, siendo el número de viviendas vendidas similar al del mismo periodo de 2019.

El importe correspondiente a las unidades reservadas a lo largo del primer semestre del ejercicio 2020-21 es de € 186,7 m

El número de viviendas vendidas en el período junio – septiembre 2020 es similar a las ventas realizadas en el mismo período de 2019

resultando un precio medio de venta de 357.000 € por unidad. El crecimiento del importe por reservas con respecto al mismo período de 2019 ha sido de un 2,3%.

El desglose de reservas por trimestre es el siguiente:

En el primer trimestre de 2020-21 se han reservado 127 unidades por un valor de adquisición de € 47 m.

En el segundo trimestre de 2020-21 se han reservado 396 unidades por un valor de adquisición de € 139,7 m.

En el período 6m 2020-21 se han entregado un total de 171 viviendas por importe de € 61,9 m.

Ventas
Desglose regional

	Viviendas	€ m	Precio medio (€ miles)
Centro	250	97,7	391
Este	110	37,8	344
Cataluña y Aragón	85	28,9	340
Andalucía	57	11,1	194
Costa del Sol	21	11,3	537
Total	523	186,7	357

Entregas
Desglose regional

	Viviendas	€ m	Precio medio (€ miles)
Centro	56	28,6	510
Este	0	0,4*	0
Cataluña y Aragón	18	6,8	377
Andalucía	52	10,9	209
Costa del Sol	45	15,2	339
Total	171	61,9	362

*Debido a la entrega de locales, garajes o trasteros.

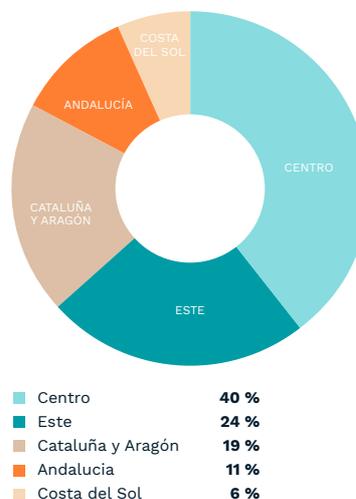
Así, a 30 de septiembre de 2020, la cartera de ventas de la compañía se situaba en 3.263 viviendas por importe de € 1.089,4 m.

Cartera de ventas
Desglose regional

	Viviendas	€ m	Precio medio (€ miles)
Centro	1.294	476,2	368
Este	781	243,1	311
Cataluña y Aragón	632	201,6	319
Andalucía	344	80,9	235
Costa del Sol	212	87,6	413
Total	3.263	1.089,40	334

El 84% de la cartera de ventas son contratos frente al 16% que son reservas

Cartera de ventas
Desglose regional (% Viviendas)



Cartera de ventas
3.263 viviendas
€ 1.089,4 m

Construcción

A lo largo del primer semestre del ejercicio 2020-21 se comenzó la construcción de 615 viviendas y se obtuvo la Certificación de Fin de Obra (CFO) para 1.078 viviendas. A 30 de septiembre de 2020, la compañía contaba con un total de 4.164 unidades en construcción, lo que supone un incremento del 11% sobre las 3.752 unidades que se encontraban en fase de construcción a esa misma fecha de 2019. A su vez, contaba con 885 viviendas completadas pendientes de obtener la Licencia de Primera Ocupación (LPO) y con 172 completadas, con LPO obtenida.

El número de viviendas con CFOs obtenidos cuya entrega está prevista para el ejercicio 2020-21, es de 1.273 a finales de octubre 2020.

4.164 viviendas
En construcción

Viviendas en construcción fin del período



Licencias de obra

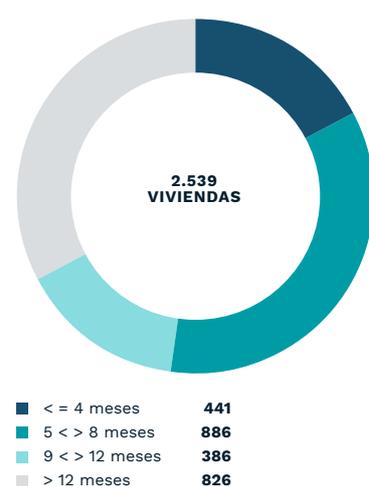
La concesión de una licencia de obra es competencia de los ayuntamientos. Su solicitud incluye el proyecto arquitectónico que necesariamente debe ajustarse a las ordenanzas urbanísticas municipales. Los ayuntamientos, están obligados a conceder las licencias de obra siempre que, los proyectos cumplan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

A lo largo del primer semestre del ejercicio 2020-21 se ha obtenido licencia de obra para un total de 678 viviendas.

Adicionalmente, a 30 de septiembre, había licencias de obra en tramitación para un total de 2.539 viviendas.

2.539 viviendas
Licencias que están en tramitación

Antigüedad solicitud licencias de edificación



Inversiones

AEDAS Homes ha continuado siendo uno de los principales actores a nivel nacional en compras de suelo. Las inversiones realizadas a lo largo del primer semestre del ejercicio 2020-21 están encaminadas a completar las necesidades del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período.

En total, se han realizado operaciones de compra para el desarrollo de 5 proyectos residenciales. De ellas, 3 corresponden a la Dirección Territorial Centro (1 en Madrid, 1 en Valladolid y 1 Vigo) y 2 a la Dirección Territorial Este (1 en Valencia y 1 en Alicante).

Todos estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 567 viviendas. De estas adquisiciones, 3 proyectos se ubican en suelos con clasificación Suelo Urbano Consolidado y 2 con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

El importe total de la inversión efectuada asciende a € 56,6 m 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. En conclusión, el coste medio de adquisición por vivienda una vez estos suelos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado se estima en 100.000 € /vivienda.

Adicionalmente, en el marco del acuerdo Project Land, se ha adquirido suelo en Madrid para el desarrollo de 52 viviendas por importe de € 2,4 m, con un coste medio de adquisición de 46.000 €/vivienda.

Con respecto a ventas de suelo, a lo largo del período 6m 2020-21 se ha llevado a cabo una operación de venta por importe de € 4,3 m para el potencial desarrollo de 135 viviendas.

A 30 de septiembre de 2020, el GAV de la compañía se situaba en € 2.158,1 m experimentando un crecimiento del 10% desde el cierre del ejercicio 2019. En términos comparables (LfL), el decremento experimentado en este período ha sido del 1,3%. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera del Grupo.

15.722
viviendas

Banco de suelo

€ 2.158,1 m
GAV

-1,3 %
LfL

Gestión de riesgos

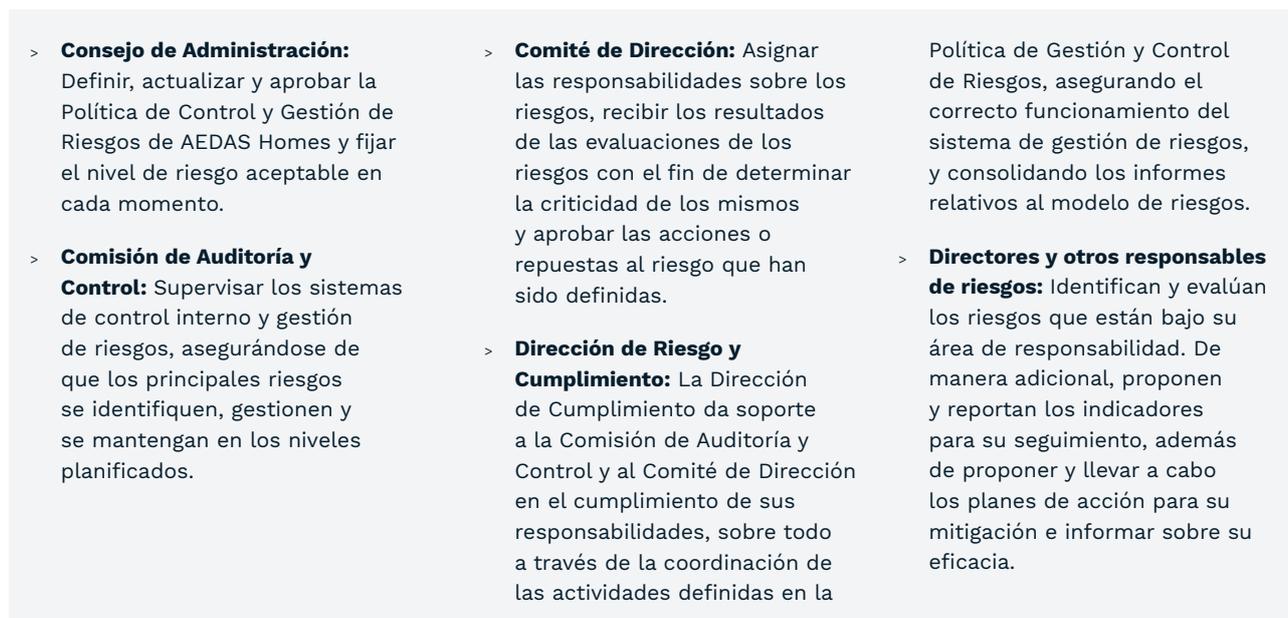
AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos regulado de conformidad con su Política de Gestión de Riesgos. Dicha Política fue aprobada por el Consejo de Administración con fecha 17 de octubre de 2017.

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

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



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





La Dirección de Auditoría Interna de AEDAS Homes ha obtenido la Certificación Quality Assessment el 18 de junio de 2020. Primera promotora inmobiliaria en España en lograrlo.



Nº DE REGISTRO
No. REGISTER 20.001-E

El modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes tiene en consideración las siguientes categorías de riesgos:

Riesgos estratégicos

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

Riesgos operacionales

- > Adquisición de suelos
- > Transformación de suelo
- > Promoción
- > Comercialización
- > Atracción y retención del talento

- > Tecnología
- > Ciberseguridad
- > Seguridad laboral
- > Seguridad de activos

Riesgos financieros

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

Riesgos de cumplimiento

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

Con respecto a los Riesgos Financieros, a continuación, se detalla una descripción de estos:

Tipos 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 1.253.653 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020 (721.754 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2019).

Asimismo, los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la pandemia global por Covid-19, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse. La Sociedad está monitorizando la situación de las categorías de riesgo relevante con objeto de valorar correctamente el impacto que la epidemia podría tener sobre la evolución del negocio de AEDAS Homes, y así estar en disposición de tomar medidas adecuadas para mitigar dichos riesgos.

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 sección de este informe, Deuda Financiera.

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 sección Deuda Financiera, el Grupo ha firmado contratos de préstamos promotor por un monto de 755,05 millones de euros, habiendo dispuesto de 274,43 millones de euros nominales, por lo que el remanente hasta el límite máximo disponible es de 480,62 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 2020 se daban las condiciones para disponer de 39,03 millones de euros adicionales.

Anticipos de clientes

- > A fecha 30 de septiembre de 2020 figura en balance un importe de 186,9 millones correspondiente a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de venta de viviendas, de los que 19,6 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 49,8 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 893.673 euros, de las que 717.300 euros corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2020.
- > El Grupo tiene registrado en el MARF un programa de pagarés por importe de 150 millones €, con un saldo vivo de emisiones a 30 de septiembre de 2020 de 56,2 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 2020, los vencimientos de pagarés a menos de 12 meses ascendían tan solo a 7,1 millones de euros. En comparación, a 30 de septiembre de 2020 la caja de uso libre ascendía a 90 millones de euros, y la disponibilidad inmediata de préstamos promotor por facturas ya pagadas ascendía a 39,03 millones de euros, por lo que se la suma (129,03 millones de euros) supera en 121,93 millones de euros el monto de vencimientos de pagarés a corto plazo.

- > 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 crédito:

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

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 30 de septiembre de 2020.

El grupo está trabajando en la elaboración de una política de colocaciones de excedentes de tesorería.

Valoración de activos:

El Grupo revisa periódicamente la existencia de indicios de deterioro en el valor de sus existencias por su impacto en la valoración de este. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A., experto independiente, realiza las valoraciones de todos los activos inmobiliarios del Grupo.

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.

A 30 de septiembre de 2020, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a € 2.158,1 m, apreciándose unas plusvalías no registradas de € 620,3 m y un deterioro de € 1,6 m registrado en el período 6m 2020-21, con impacto mínimo, originado por el eventual retraso en la ejecución y entrega de viviendas estimado por el valorador como consecuencia del COVID-19.

Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones son la tasa de descuento y los precios de venta, con las siguientes sensibilidades sobre la valoración de los activos del grupo: un aumento del 1% en la tasa de descuento, resultaría en una reducción del 1,9% sobre la valoración; una reducción del 5% en los precios de venta resultaría en una reducción del 8% sobre esta valoración.

Fiabilidad de la Información Financiera:

La información financiera debe ser transparente, veraz y comparable. Las funciones de supervisión del sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) corresponden a la Comisión de Auditoría y Control. Entre otras, supervisa la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discute con el auditor de cuentas el estado del sistema de control interno de la información financiera. Adicionalmente, supervisa el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presenta recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar su integridad. En el desempeño de sus funciones, observa eventuales irregularidades, especialmente financieras y contables, que pudieran advertirse en el seno de la Sociedad.

La revisión de la eficacia del SCIIF del Grupo AEDAS Homes, incluida en el Plan Anual de Auditoría Interna 2020, es delegada en la Dirección de Auditoría Interna, cuyas conclusiones son reportadas a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y a la Comisión de Auditoría y Control para su evaluación.

En lo que respecta al ejercicio 2020 - 21 AEDAS Homes ha continuado realizando una monitorización y gestión de los riesgos considerados críticos en base a la evaluación de riesgos realizada por los miembros del Comité de Dirección. Los riesgos considerados críticos son los siguientes:

- > Mercado inmobiliario
- > Mercados de valores
- > Cartera de suelos
- > Promoción
- > Competencia
- > Seguridad laboral
- > Fiabilidad de la información financiera
- > Ciberseguridad
- > Transformación de suelo
- > Disponibilidad de financiación
- > Comercialización

El modelo establece que los riesgos mencionados anteriormente están sujetos a monitorización trimestral. El resultado de los informes de monitorización de los riesgos recibidos de los responsables globales es consolidado en un informe por parte del Director de Riesgos y Cumplimiento. Dicho informe se remite periódicamente al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control.

En referencia a los riesgos asociados al Covid-19¹, los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la pandemia global por Covid-19, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

La Sociedad está monitorizando la situación de las categorías de riesgo relevante con objeto de valorar correctamente el impacto que la epidemia podría tener sobre la evolución del negocio de AEDAS Homes, y así estar en disposición de tomar medidas adecuadas para mitigar dichos riesgos. En particular, la Sociedad ha realizado una revisión extraordinaria de su mapa de riesgos corporativo con objeto de identificar posibles áreas de riesgo para reforzar su monitorización, refiriéndose éstas fundamentalmente a riesgos comerciales y relacionados con el acceso a la financiación. Los riesgos identificados como relevantes van a ser incorporados al ciclo de monitorización habitual de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha implementado una política de preservación de capital desde marzo 2020 como medida de protección y salvaguarda de la solvencia de la compañía, haciendo un continuo seguimiento de la evolución de la liquidez en todas las sociedades del Grupo AEDAS, mostrando una posición sólida en todo momento.

En referencia a Riesgos Tecnológicos y de Ciberseguridad, el Modelo de Gestión de Riesgos de la compañía contempla los riesgos asociados a esta materia bajo la categoría riesgos operacionales y adicionalmente, AEDAS Homes ha establecido un modelo de gobernanza específico para este ámbito.



¹ Para más detalle ver nota 10 de los Estados Financieros Intermedios.

Calidad, medioambiente y personal

Cuestiones ambientales, de calidad y sociales

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. Con el fin del mantenimiento de los mismos, durante el presente año ha tenido lugar la renovación de los certificados, siendo el resultado muy satisfactorio, ya que no se detectaron no conformidades en el sistema. Cabe destacar que durante el presente año se ha modificado la entidad certificadora, siendo AENOR la nueva entidad, así como se han ampliado los centros incluidos en el alcance (Palma de Mallorca, Granada, Valencia y Zaragoza).

En lo que respecta a Sostenibilidad AEDAS Homes se ha propuesto liderar la aplicación de la sostenibilidad y convertir a sus promociones en referentes en el sector Inmobiliario. Con este fin, ha creado el Libro Verde que define, por un lado, unas medidas de sostenibilidad que como mínimo han de cumplir todas sus promociones y por otro, da la oportunidad a los Gerentes de Promociones de escoger medidas adicionales para sus proyectos.

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

Para llevar a cabo un objetivo tan ambicioso como es la implantación del Libro Verde, en AEDAS Homes se ha puesto en marcha el sello Ecoliving AEDAS Homes®. Los beneficios de esta iniciativa se recogen de forma clara y accesible en una memoria de Sostenibilidad (Memoria Ecoliving) que enumera las características que han de cumplir sus viviendas. Definiendo en la misma, las medidas de sostenibilidad seleccionadas referentes a los 9 capítulos del Libro Verde: Energía, Agua, materiales, Residuos, Biohabitabilidad (salud y bienestar), Integración en el entorno, Sociedad, Buenas Prácticas, Económico. Asimismo, el cliente podrá revisar dicha memoria en el Córner Ecoliving presente en el punto de venta de la promoción, a la vez que visualiza el vídeo de sostenibilidad de AEDAS Homes.



Escalonia III (Las Rozas), promoción que cuenta con el sello Ecoliving AEDAS Homes®.

AEDAS Homes se ha propuesto liderar la aplicación de la Sostenibilidad y convertir a sus promociones en referentes del sector inmobiliario

Las principales etapas del Libro Verde son: Identificación de las medidas de Sostenibilidad a implantar en la promoción, instalación del Córner Ecoliving en el punto de venta, elaboración de la memoria Ecoliving, análisis del Ciclo de Vida de la promoción y formación de la comercializadora de la promoción.

En base a lo anteriormente referenciado, y teniendo en cuenta a aquellas promociones que se encontraban sin entregar en el 1 de abril de 2020, los principales indicadores de Sostenibilidad de las promociones de AEDAS Homes son:

> Nº proyectos BREEAM	21
> Nº proyectos Libro Verde en proceso	28
> Nº memorias Ecoliving finalizadas	35
> Nº de Promociones que poseen Córner Ecoliving en sus puntos de venta	59
> Informes ACV	27

En cuanto a Formación en materia de medioambiente, durante el 2020 se ha impartido la Formación Inicial de Seguridad, Salud y medioambiente a todos los trabajadores que se han incorporado en el presente año. 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 y otros grupos de interés, promoviendo la colaboración en la lucha frente al cambio climático. En este sentido, se han llevado a cabo las siguientes acciones:

38 promociones en las que se ha formado a sus comerciales en materia de Sostenibilidad y jornadas relativas a la mejora de la gestión de residuos.

Con respecto a Calidad, en 2020 se han llevado a cabo las siguientes acciones: revisión de Políticas, Procesos y Procedimientos, y tal y como se ha comentado anteriormente, la ampliación de la certificación ISO 9001 e ISO 14001 a los centros de trabajo de Palma, Granada, Valencia y Zaragoza.

Como acciones de Sostenibilidad, la compañía se ha enfocado en impulsar medidas de sostenibilidad específicas para la mejora de salud de los clientes, como son la instalación de sistemas de doble flujo, pinturas libres de COVs y materiales que cuenten con Ecoetiquetado (DAPs).

Personal y cuestiones sociales relativas al mismo

AEDAS Homes cuenta con un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud desde 2017 adaptado a la norma ISO 45001. Al igual que los certificados ISO 9001 e ISO 14001, durante el 2020 ha sufrido una ampliación en el alcance, incluyéndose los centros de trabajo

La compañía ha puesto en marcha el sello *Ecoliving AEDAS Homes*® que recoge en una memoria de Sostenibilidad, de forma clara y accesible para el cliente, todos los beneficios de esta iniciativa



de Palma de Mallorca, Granada, Valencia y Zaragoza, así como se ha cambiado la entidad certificadora a AENOR. El resultado de la auditoría (tuvo lugar en julio) ha sido satisfactorio, no detectándose no conformidades con respecto al sistema.

Durante el 2020 se ha impartido la Formación Inicial de Seguridad y Salud vía e-learning 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.

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 2020 (enero-septiembre) se han realizado un total de 42 evaluaciones de promociones al 30% y al 70% del avance de la obra.

Debido a los hechos acaecidos el presente año, una de las principales acciones llevadas a cabo ha sido la definición e implantación de Protocolos de Actuación frente al COVID-19 en centros de trabajo de AEDAS Homes. Asimismo, se ha supervisado la implantación de dichos protocolos en las obras de construcción (estos han sido implantados por las empresas contratistas).

Indicador	Cálculo del indicador	Tolerancia	Observaciones tolerancia	Resultado 3T 2020
Evolución mensual del número de accidentes	Tendencia y número medio de accidentes ocurridos por mes/promoción.	≤ 1	Cálculo en términos mensuales.	0,16
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.	75%
Índice de frecuencia de accidentes	Número de accidentes entre total de horas trabajadas.	≤ 30	Cálculo en términos trimestrales.	10,79
Índice de gravedad de accidentes	Número de accidentes que causen baja entre total de horas trabajadas.	≤ 3	Cálculo en términos trimestrales.	0,15
Bajas graves	Número accidentes laborales graves (Entendiendo como graves aquellos accidentes cuyo resultado es la invalidez permanente del trabajador).	≤ 1	Cálculo en términos trimestrales.	0
Bajas mortales	Número accidentes laborales mortales.	≤ 1	Cálculo en términos trimestrales.	0
Multas o sanciones por incumplimiento de la Normativa Laboral (Sanciones administrativas)	Número de multas o sanciones impuestas por incumplimiento de la Normativa Laboral, de carácter administrativo.	≤ 6.250 €	Cálculo en términos trimestrales.	0
Multas o sanciones por incumplimiento de la Normativa Laboral (Delitos penales)	Número de multas o sanciones impuestas por incumplimiento de la Normativa Laboral, de índole penal.	≤ 1	Cálculo en términos trimestrales.	0
Debilidades detectadas por Auditoría Interna y/o externa	Salvedades y recomendaciones realizadas por Auditoría Interna o Externa.	≤ 15	Cálculo en términos trimestrales.	1

Gobierno corporativo

Estructura organizativa



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

La compañía desarrolla su actividad en las áreas geográficas de Barcelona, Tarragona, Zaragoza (Dirección Territorial Cataluña y Aragón), Madrid, Valladolid, Vigo y Navarra (Dirección Territorial Centro), Sevilla y Granada (Dirección Territorial de Andalucía), Málaga (Dirección Territorial Costa del Sol) y Valencia, Alicante, Murcia y Mallorca (Dirección Territorial Este) y cuenta con un total de 233 empleados a cierre del período 6m 2020-21.

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



Escalonia (Las Rozas)

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 6¹ 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 mismo, 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	Comisión de Retribuciones y Nombramientos	Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad
Nº de miembros	3	3	5
Nº de Consejeros	3	3	3
Consejeros independientes	2	2	1
Consejeros dominicales	1	1	1
Consejero ejecutivo	0	0	1
Directivos	0	0	2
Presidencia	Consejero Independiente	Consejero Independiente	Consejero Independiente
Regulación	Artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración	Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración	Reglamento específico

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

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

¹ D. Emile K Haddad fue nombrado Consejero de la Sociedad en fecha 27 de septiembre de 2017, por el periodo estatutario de 3 años. Por lo tanto, su cargo caducó el 27 de septiembre 2020.

Altos estándares de gobernanza corporativa orientados hacia los objetivos del negocio y hacia la protección de los intereses de los accionistas, mediante una supervisión eficaz, la gestión de riesgos y la transparencia

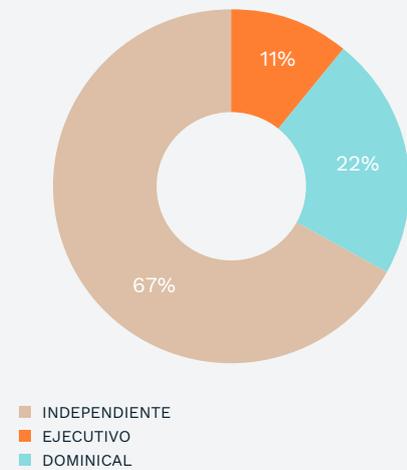
Consejo de Administración

Consejeros		Santiago Fernández Valbuena	David Martínez Montero	Javier Lapastora Turpin	Miguel Temboury Redondo	Cristina Álvarez Álvarez	Milagros Méndez Ureña	Eduardo D'Alessandro Cishek	Evan Andrew Carruthers	Emile K. Haddad ¹	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
	Tecnología, Innovación y Ciberseguridad		√			√ P		√			3
Participaciones en el capital	% directo	0,006%	0,16%	0,003%	0%	0%	0,001%	0%	0,06%	0%	0,23%
Otros datos	Fecha de nombramiento	27/09/17	25/05/17	27/09/17	27/09/17	07/10/2017	04/04/2019	27/09/17	27/09/17	27/09/17	
	Nacionalidad	Española	Española	Española	Española	Española	Dominicana	Estadounidense	Estadounidense	Estadounidense	
	Cargos como consejeros en otras entidades	Vicepresidente EBN Banco de Negocios Consejero de Ferrovial Consejero de Mapfre Brasil		Consejero Independiente de Servicios Financieros Carrefour, EFC, 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	Consejero Independiente de Singular Bank	Consejero en Openbank	Socio Director y Asesor Financiero en Aldebaran Advisory SL	Socio en Castl lake LP	Socio Director y Director de Inversiones en Castl lake Consejero en FivePoint Holding LLC Consejero de cada compañía de aviación participada por Castl lake	Presidente y Consejero Delegado de FivePoint	
	Edad	62	50	54	51	51	60	39	41	61	

*P = presidente de alguna de las tres comisiones.

1 D. Emile K Haddad fue nombrado Consejero de la Sociedad en fecha 27 de septiembre de 2017, por el periodo estatutario de 3 años. Por lo tanto, su cargo caducó el 27 de septiembre 2020.

Composición del Consejo de Administración por tipo de miembro



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



En el transcurso del período 6m 2020-21, el Consejo de Administración se reunió en 5 ocasiones, en las siguientes fechas: 20 de mayo, 22 de junio, 25 de junio (reunión por escrito y sin sesión), 28 de julio y 24 de agosto (reunión por escrito y sin sesión). En estas reuniones se trataron principalmente los siguientes asuntos:

- > Puesta al día de la actividad de la compañía
- > Información financiera
- > Formulación de cuentas
- > Junta General de Accionistas (convocatoria, propuesta de acuerdos, informes)
- > Información por parte de los presidentes de la CAC, CNR y Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad de los asuntos tratados en sus respectivas comisiones
- > Indicadores de riesgos
- > Cese y nombramiento de Secretario de la CAC
- > Modificación programa de pagarés
- > Financiación (préstamo sindicado)
- > Toma de razón de la autorización al Consejo para adquisición derivativa de acciones propias
- > Fijación objetivos Consejero Delegado y remuneración de consejeros
- > Aceptación de renovación de cargo de consejeros
- > Aprobación de operaciones de inversión especiales
- > Fijación calendario de sesiones del Consejo

Asimismo, las Comisiones mantuvieron las siguientes reuniones:

- > La Comisión de Auditoría y Control se reunió en 4 ocasiones, en las siguientes fechas: 13 de mayo, 20 de mayo, 22 de junio y 28 de julio.
- > La Comisión de Nombramiento y Retribuciones se reunió en 4 ocasiones, en las siguientes fechas: 20 de mayo, 1 de junio 22 de junio y 28 de julio.
- > La Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad se reunió en 1 ocasión, en la siguiente fecha: 14 de mayo.

Segunda Junta General Ordinaria de Accionistas 2020

El 23 de junio de 2020 se celebró la Segunda Junta General Ordinaria de Accionistas 2020 en la que se propusieron para su aprobación los siguientes puntos:

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.
2. Aprobación de los informes de gestión individual y consolidado correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.
3. Aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.
4. Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.
5. Reelección de consejeros.
 - 5.1. Reelección de D. David Martínez Montero como consejero ejecutivo, por el plazo estatutario de tres años.
 - 5.2. Reelección de D. Santiago Fernández Valbuena como consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años.
 - 5.3. Reelección de D. Eduardo d'Alessandro Cishek como consejero dominical, por el plazo estatutario de tres años.
 - 5.4. Reelección de D. Javier Lapastora Turpin como consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años.
 - 5.5. Reelección de D.^a Cristina Álvarez Álvarez como consejera independiente, por el plazo estatutario de tres años.
 - 5.6. Reelección de D. Miguel Temboury Redondo como consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años.
 - 5.7. Reelección de D. Evan Andrew Carruthers como consejero dominical, por el plazo estatutario de tres años.
6. Reelección de Ernst and Young, S.L., como auditor de cuentas de la Sociedad y de sugrupo consolidado, para los ejercicios 2020-2021, 2021-2022 y 2022-2023.
7. Aprobación, en su caso, de la modificación del plazo de duración del sistema de retribución variable a largo plazo (LTIP) por medio del cual se entregan acciones de la Sociedad al Consejero Delegado.
8. Aprobación, en su caso, de una nueva política de remuneraciones de los consejeros.
9. Aprobación, en su caso, de la modificación del artículo 13 (“Adopción de acuerdos por la Junta General”) de los Estatutos Sociales para introducir mejoras de carácter técnico y del artículo 24 (“Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado”) para recoger la posibilidad de que los dividendos a cuenta puedan ser acordados y abonados en especie.
 - 9.1. Modificación relativa a mejoras de carácter técnico.
 - 9.2. Modificación relativa a la posibilidad de que los dividendos a cuenta puedan ser acordados y abonados en especie.
10. Aprobación, en su caso, de la modificación del artículo 9 (“Anuncio de convocatoria”), artículo 10 (“Puesta a disposición de información desde la fecha de la convocatoria en la página web corporativa de la Sociedad”), artículo 14 (“Presencia de terceros en la Junta General de accionistas”), artículo 15 (“Representación”) del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad e introducción en el mismo Reglamento de la Disposición Adicional (“Asistencia a la Junta General de Accionistas de forma telemática”) para regular de forma expresa la asistencia telemática a la Junta General de Accionistas, así como de la modificación del artículo 16 (“Solicitud pública de representación”), artículo 26 (“Derecho de información durante la celebración de la Junta General”), artículo 27 (“Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas”), artículo 29 (“Votación de las propuestas de acuerdo”), artículo 32 (“Mayorías reforzadas”) y artículo 34 (“Publicidad de los acuerdos”) del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad para introducir mejoras de carácter técnico.
 - 10.1. Modificaciones relativas a la asistencia telemática a la Junta General de Accionistas.
 - 10.2. Modificaciones relativas a mejoras de carácter técnico.
11. Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, en los términos previstos por la legislación vigente.
12. Delegación de facultades para la formalización, elevación a público y ejecución de los acuerdos que se adopten.
13. Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

La segunda Junta General Ordinaria de Accionistas 2020 contó con la asistencia de 79 accionistas, presentes y representados, titulares de un total de 38.260.476 acciones, que representan un importe nominal de 38.260.476 euros, esto es, un 79,765% del capital social. El capital social de AEDAS Homes, S.A. es de 47.966.587 euros, dividido en 47.966.587 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una.

Prevención contra el blanqueo de capitales y lucha contra la corrupción y el soborno

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

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

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

Prevención del Blanqueo de Capitales

AEDAS Homes es una compañía activa en el sector de la promoción inmobiliaria residencial, por lo que es sujeto obligado a la legislación de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo. A efectos de cumplir con dicha legislación, la Sociedad ha implantado las siguientes medidas:

- > Órgano de Control Interno (OCI): AEDAS Homes cuenta con un OCI responsable de supervisar el cumplimiento de la normativa en la Sociedad
- > Dirección de Riesgo y Cumplimiento: la Sociedad cuenta con una función de Riesgo y Cumplimiento responsable de gestionar el modelo de PBC/FT
- > Manual de PBC/FT: el Manual establece las políticas y procedimientos internos que deben ser seguidos por todos los empleados para cumplir con la normativa
- > Diligencia debida: la Unidad Técnica de AEDAS Homes realiza la diligencia debida al 100% de los clientes que compran viviendas de la Sociedad, y los procedimientos de la compañía establecen

La totalidad de las propuestas fueron aprobadas

Políticas corporativas y reglamentos

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

que está prohibido realizar operaciones sin su aprobación. A los clientes de riesgo superior al promedio se les aplican medidas de diligencia debida reforzada

- > Informe de Experto Externo en PBC/FT: tal y como dicta la legislación vigente, AEDAS Homes se somete anualmente a una revisión por parte de un experto externo en PBC/FT. El informe es elevado al Consejo de Administración dentro de los 3 meses siguientes a la emisión del mismo
- > Formación: todos los empleados reciben anualmente formación en materia de PBC/FT. Dicha formación ha sido impartida en el ejercicio 2020
- > Revisión de Auditoría Interna: la función de Auditoría Interna revisa anualmente la efectividad del modelo de PBC/FT y reporta los resultados de su revisión a la Comisión de Auditoría y Control
- > Análisis y comunicación al SEPBLAC de operaciones sospechosas: las operaciones sospechosas son analizadas y comunicadas al SEPBLAC, en su caso

Prevención de Delitos

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

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

La compañía dispone de medidas de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo así como de un Modelo de Prevención de Delitos

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

Escalonia III (Las Rozas),



Información financiera

Cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias refleja claramente la fase de despegue en la que se encuentra la compañía, habiéndose incrementado los ingresos en el primer semestre del ejercicio 2020-21, en comparación con el mismo período de 2019, en un 41% hasta € 66,2 m provenientes € 61,9 de la venta de viviendas y € 4,3 m de la venta de suelo. Estos ingresos, a pesar de haberse visto incrementados en términos interanuales, representan únicamente c.10% del objetivo de ingresos para el ejercicio 2020-21 en el que una gran concentración de entregas está prevista para el segundo semestre de este. Debido a esta circunstancia, los ingresos previstos experimentarán un incremento significativo a cierre de 2020-21. El margen bruto en términos monetarios ha crecido en € 5 m, representando un incremento del 45%, en comparación con el mismo período de 2019.

Los gastos directos han experimentado un decremento del 14,6% hasta los € 5,1 m con respecto al mismo período de 2019 debido al menor número de promociones lanzadas a comercialización, siendo notable el aplazamiento de lanzamientos comerciales causado por las medidas de confinamiento adoptadas contra la propagación del COVID-19, careciendo de sentido la puesta a la venta de nuevos proyectos en ese período. Matizar que esta partida reconoce los gastos de marketing de todas las promociones lanzadas al cierre del semestre independientemente de si han sido entregadas o no a lo largo del mismo. Adicionalmente, los tributos sobre promociones han aumentado en un 65% hasta € 1,3 m debido principalmente al incremento del número de impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), al incremento en el pago de impuestos sobre bienes inmuebles (IBI) y al pago de impuestos sobre plusvalías.

Asimismo, los gastos generales se han incrementado un 8,7% hasta los € 13,5 m en comparación con el mismo período de 2019 debido a que la compañía ha cubierto su necesidad total de equipo.

Cabe destacar el aumento de otros ingresos hasta € 1,5 m debido principalmente a ingresos por resoluciones de contratos.

Adicionalmente, el resultado financiero ha experimentado un aumento del 21 % hasta los € 5,9 m en comparación con el mismo período de 2019 motivado principalmente por el incremento en la disposición de préstamos promotor.

Como consecuencia del impacto de la crisis sanitaria, la cuenta de pérdidas y ganancias refleja una disminución en la valoración de los activos de € 1,6 m.

€ 66,2 m
ingresos
+41 %

+45 %
margen bruto

Así, el resultado neto de la compañía a cierre del primer semestre del ejercicio 2020-21 resulta en una pérdida de € 8,3 m. Este resultado negativo es debido principalmente a la gran concentración de entregas previstas para el segundo semestre del ejercicio en el que se concentrarán la mayoría de los ingresos.

Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ m)	6m 2020-21	Abr-sept 2019	Variación 6m 2020-21	
			€	%
Ingresos por venta de viviendas	61,9	46,8	15,1	32,3%
Ingresos por venta de suelo	4,3	-	4,3	-
Ingresos netos	66,2	46,8	19,4	41,6%
Coste de bienes y aprovisionamientos	(50,1)	(35,6)	(14,4)	40,4%
Margen bruto	16,2	11,1	5,0	45,1%
% Margen bruto	24,4%	23,8%	0,0	60 pb
Costes de comercialización	(5,1)	(6,0)	0,9	-14,6%
Otros costes de explotación	(1,3)	(1,4)	0,0	-0,2%
Margen neto promotor	9,7	3,8	5,9	155,4%
% Margen neto promotor	14,6%	8,1%	0,1	653 pb
Costes estructura	(13,5)	(12,4)	(1,1)	8,7%
Otros gastos e ingresos	1,5	0,2	1,2	559,2%
EBITDA	(2,3)	(8,4)	6,1	72,4%
% MARGEN EBITDA	-3,5%	-17,8%	0,1	1.428 pb
Amortización inmovilizado	(1,0)	(0,8)	(0,2)	28,5%
Resultado financiero	(5,9)	(4,8)	(1,1)	22,0%
Resultados p. Equivalencia	(0,2)	(0,1)	(0,1)	199,8%
Deterioro de existencias	(1,6)	0,1	(1,7)	
Resultado antes de impuestos	(11,0)	(14,0)	2,9	21,1%
Impuesto sobre beneficios	2,8	4,0	(1,3)	-31,5%
Resultado neto consolidado	(8,3)	(10,0)	1,7	16,9%
% Margen neto	-12,5%	-21,3%	0,1	879 pb
Intereses minoritarios	(0,0)	(0,1)	0,0	-71,2%
Rdo neto atribuible a la sociedad dominante	(8,3)	(10,0)	1,7	17,2%



South Bay (Estepona)

Balance, Autocartera, EFE y PMP

Balance

El balance a cierre del período 6m 2020-21 refleja un incremento en el Activo Corriente del 12% hasta los € 1.738,4 m principalmente motivado por un incremento de existencias de €191,7 m (+14%), que refleja la evolución de los proyectos en curso cuya entrega se producirá en los próximos meses, desde el cierre del ejercicio 2020 (1 ene -31 mar) hasta los €1.535,7 m. Este incremento refleja una disminución en la partida de suelo del 3% hasta los € 597,6 m debida al traspaso de parcelas a producto en curso reflejando el nuevo comienzo de obras neta de nuevas adquisiciones, un incremento de la partida de promoción en curso del 37,3 % hasta los € 860,5 m debida al inicio de nuevas obras neta de finalización de otras, una disminución de producto terminado de un 20% hasta los € 64 m debida a las entregas del periodo netas de la incorporación de nuevo producto terminado (885 viviendas sin LPO y 172 viviendas con LPO) y a la disminución de un 30,7% en la partida de anticipo a proveedores hasta los € 13,5 m que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo así como anticipos en la ejecución de algunos proyectos.

La partida de existencias, no refleja las plusvalías de € 620,3 m que afloran en la última valoración de los activos realizada por el valorador Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.. Sí contempla el mínimo deterioro de € 1,6 m que a su vez, está registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Así, a 30 de septiembre de 2020, los € 1.535,7 m correspondientes a existencias quedan distribuidos en suelo (39%), obra en curso (56%), producto terminado (4%) y anticipos a proveedores (1%).

Este incremento de existencias, cuantificado en € 191,7 m, se ha financiado principalmente y, entre otras partidas, desde las siguientes cuentas de balance:

Cuentas pertenecientes al pasivo:

€ 42 m provenientes de la cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar que pasa de €289,7 m a cierre de 2020 (1 ene - 31 mar) a € 331,7 m a 30 de septiembre de 2020. Cabe destacar las siguientes variaciones:

- > € 25,2 m provenientes del aumento de la cuenta anticipos de clientes hasta alcanzar los € 186,9 m.
- > € 25,4 m provenientes del aumento de la cuenta de proveedores hasta alcanzar los € 129,2 m.

€ 145,5 m provenientes de préstamos promotor cuya disposición ha aumentado en este importe hasta los € 280,9 m por el avance de obras, correspondiendo € 19,7 m a producto terminado pendiente de entrega.

€ 1.535,7 m
existencias
+14 %

€ 141,2 m
tesorería
+3,67 %

21,8 %
LTV

Sólida posición
financiera con ratios
de endeudamiento en
niveles saludables

Cuentas pertenecientes al activo:

Principalmente se ha producido una reducción del saldo de la cuenta deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que, en su conjunto, se ha visto reducida en €4,5 m desde el 30 de marzo de 2020 hasta los € 38,9 m.

Cabe resaltar la posición de tesorería que, a cierre del período 6m 2020-21 se sitúa en € 141,2 m, correspondiendo € 90,1 m a caja disponible. Asimismo, se produce un incremento de la deuda financiera neta por importe de € 177,7 m desde el cierre del ejercicio 2020 (1 ene – 31 mar) hasta los € 438,1 m (+68%) motivado principalmente por nuevas disposiciones de préstamos promotor destinados a la ejecución de nuevas obras y al aumento de la deuda corporativa reflejando un aumento de € 91,1 m entre ambas partidas (habiendo incrementado los préstamos promotor en € 145,3 m y disminuido en € 54,2 m los préstamos corporativos en esta cuenta de balance). De esta manera, el LTV de la compañía se sitúa en un 21,8% y el LTC en un 29,3%. Cabe destacar que € 19,7 m de la deuda financiera de la compañía corresponden a producto completado pendiente de entrega.

Con fecha 1 de julio de 2020, la compañía formalizó una nueva financiación corporativa por importe de € 150 m, que reemplazó a la formalizada el 6 de agosto de 2018, en forma de tres nuevos contratos: un préstamo sindicado por importe de € 134.2 m y dos préstamos colaterales con garantía ICO por importe total de € 15.8 m. Estos préstamos se amortizarán en cinco tramos desde el 31 de diciembre de 2020 hasta el 6 de agosto de 2022. A 30 de septiembre de 2020, el saldo nominal dispuesto es de € 150 m siendo el importe registrado por método de coste amortizado es de € 147,7 m.

Adicionalmente, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, la compañía ha formalizado cuatro líneas de crédito complementarias a la financiación promotora, de las que tres cuentan con garantía ICO, con diferentes entidades financieras con las que ya tiene suscritos préstamos promotor por un importe total de € 38 m. Todas ellas cuentan con un periodo de carencia mínimo de 10 meses y un plazo de vencimiento que oscila entre los 12 y 24 meses.

En cuanto plazos de vencimiento, cabe destacar que el pasivo corriente está formado por préstamos con vencimiento a largo plazo (€ 269,4 m) y por préstamos con vencimientos a corto plazo (€ 118 m), correspondiendo € 138 m al pasivo no corriente. Por tanto, el 77,5% de la deuda total de la compañía es deuda con vencimiento a largo plazo.

Con respecto a las operaciones de autocartera de la compañía, el importe por acciones y participaciones en propias patrimonio se sitúa a 30 de septiembre de 2020 en € 44,5 m, dándose detalle en la siguiente sección de este informe.

Balance de situación

(€ m)	30 sept 2020	31 mar 2020	Variación 6m 2020-21	
			€	%
Inmovilizado inmaterial	1,2	1,2	(0,0)	-2,6%
Inmovilizado material	2,8	3,4	(0,5)	-16,0%
Otro inmovilizado no corriente	38,0	33,6	4,3	12,9%
Activos no corrientes	42,0	38,2	3,8	9,9%
Existencias	1.535,7	1.343,9	191,7	14,3%
Deudores comerciales	38,9	43,5	(4,5)	-10,4%
Inversiones financieras temporales	22,6	23,3	(0,7)	-3,1%
Caja y equivalentes	141,2	136,1	5,1	3,7%
Activos corrientes	1.738,4	1.546,8	191,6	12,4%
Total activos	1.780,4	1.585,0	195,4	12,3%
Fondos propios	920,5	936,0	(15,5)	-1,7%
De los que autocartera	(44,5)	(36,9)	(7,6)	20,5%
Deuda financiera a largo plazo	137,0	2,5	134,5	
Otra deuda no corriente	0,9	1,4	(0,5)	-35,0%
Pasivos no corrientes	137,9	4,0	134,0	-
Provisiones	2,7	4,5	(1,8)	-39,8%
Deuda financiera a c/p con vencimiento a l/p	269,4	134,9	134,5	
Deuda financiera a corto plazo	118,1	214,3	(96,2)	-44,9%
Otra deuda corriente	-	1,7	(1,7)	-
Proveedores y otra deuda comercial	331,8	289,7	42,1	14,5%
Pasivos corrientes	721,9	645,1	76,9	11,9%
Total pasivo	1.780,4	1.585,0	195,4	12,3%



Villas de Arco Norte (Dos Hermanas).

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 2020, es de 2.483.829 representativos del 5,18% del capital, por un importe de € 49.449.503 a un precio medio por acción de 19,90 €.

El número total de títulos adquiridos a lo largo del período 6m 2020-21 es de 426.752 representativos del 0,89% del capital, por un importe de € 7.567.318¹ a un precio medio por acción de 17,73 €. El 32% de estas compras se ha realizado en el marco del Programa de Recompra de acciones propias y el 68% en el mercado de bloques.

El desglose de la autocartera de la compañía a fecha 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

Total autocartera 6m 2020-21	Acciones	% capital
Programa Gestión Discrecional	148.724	0,31%
Programa Recompra	914.983	1,91%
Operaciones de bloque	1.420.122	2,96%
Total	2.483.829	5,18%

Cabe destacar que el 8 de enero de 2020 la Compañía dispuso de un equity swap firmado con la entidad Goldman Sachs por importe de € 5 m correspondientes a 236.406 acciones, incluidas en el cómputo total de la autocartera de la Compañía.

Estado de Flujos de Efectivo

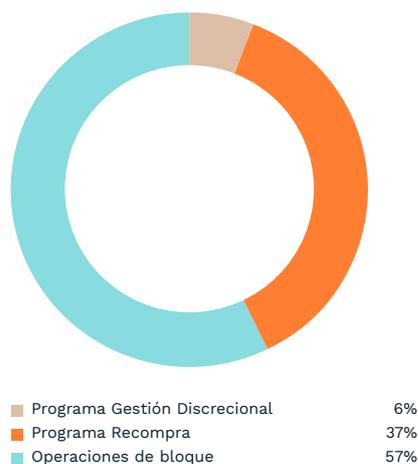
El efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio 2020-21 se situaba en € 136,1 m situándose a 30 de septiembre en € 141,2 m resultando una variación neta de efectivo de € 5,1 m.

Esta variación se explica por las salidas de efectivo asociadas a las actividades de explotación por importe de €165,9 m, a salidas de efectivo por las actividades de inversión por importe de € 2,3 m y a entradas de efectivo por actividades de financiación por importe de € 173,3 m.

La variación en actividades de explotación se debe principalmente a la variación de Existencias, que queda reflejada en el balance con un incremento de € 191,7 m (esta variación refleja en la partida de suelo una disminución del 3% hasta los € 597,6 m debida al traspaso de parcelas a producto en curso reflejando el nuevo comienzo de obras neta de nuevas adquisiciones, un incremento

¹ Incluye comisiones y cánones

Desglose autocartera por tipo de adquisición



€ 5,1 m
variación neta
de efectivo

de la partida de promoción en curso del 37 % hasta los € 860,5 m debida al inicio de nuevas obras neta de finalización de otras, una disminución de producto terminado de un 20% hasta los € 64 m debida a las entregas del periodo netas de la incorporación de nuevo producto terminado y a la disminución de un 31 % en la partida de anticipo a proveedores hasta los € 13,5 m que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo así como anticipos en la ejecución de algunos proyectos), a la variación de la cuenta de Acreedores y otras cuentas a cobrar que se disminuye en € 4,5 m y a la variación de la cuenta de Acreedores y otras cuentas a pagar que aumenta en € 42 m. Con respecto a las actividades de inversión se han realizado Pagos por inversiones por importe de € 2,3 m.

En referencia a las entradas de efectivo por actividades de financiación, reflejan una entrada neta de € 173,3 m, debida a las entradas producidas por la emisión y amortización/devolución de pagarés y deudas con entidades de crédito por importe de € 263 m (correspondiendo € 53,8 m a nuevas emisiones de pagarés, € 171,2 m a disposición de préstamos promotor y € 38 m a disposición de préstamos corporativos), a las salidas por devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables, de deudas con entidades de crédito por importe de € 82,2 m (correspondiendo € 62,9 m a la devolución de pagarés, € 17,2 m a la amortización de préstamos promotor y € 1,5 m a la amortización de préstamos corporativos). Adicionalmente se refleja la salida por adquisición de instrumentos de patrimonio propio (Autocartera) por € 7,6 m.

Estado de Flujos de Efectivo

(€ m)	30 sept 2020	31 mar 2020	Variación
Resultado Consolidado Antes de Impuestos	(11,0)	(14,0)	2,9
Ajustes por Resultados Financieros	5,9	4,8	1,1
Resultados financieros	12,4	10,0	2,4
Incorporación a existencias de gastos financieros	(6,2)	(5,4)	-0,8
Variación de valor de instrumentos financieros y diferencias de cambio	(0,3)	0,2	-0,6
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas	0,2	0,1	0,1
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	(4,9)	(9,1)	4,1
Dotación a la amortización y deterioros	2,6	0,7	1,9
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	(2,3)	(8,4)	6,0
Otros ajustes al resultado	(24,3)	12,7	(37,0)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(6,2)	0,4	(6,6)
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(135,7)	(90,4)	(45,4)
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	2,7	(61,3)	64,0
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(165,9)	(146,9)	(19,0)
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(2,0)	(3,3)	1,3
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(0,3)	(0,7)	0,4
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión	(2,3)	(4,0)	1,7
Adquisición y enajenación de acciones propias	(7,6)	(8,2)	0,6
Cobros y pagos de instrumentos de crédito	180,9	147,7	33,2
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación	173,3	139,5	33,8
Aumento o (disminución) neta de caja o equivalentes (A+B+C)	5,1	(11,5)	16,5

Período Medio de Pago

El período medio de pago a proveedores a 30 de septiembre de 2020 se situó en 54,21 días. Se ha incrementado en casi 8 días debido principalmente al registro contable de las certificaciones de obra a final del mes, lo que ha generado un aumento del ratio de operaciones pendientes de pago. El ratio de operaciones pagadas permanece constante sin variación significativa.

54,21 días
+8 días

Período medio de pago a proveedores	6m 2020-21	2020 (1 ene- 31 mar)	2019	2018
Días				
Período medio de pago a proveedores	54,21	46,39	56,01	43,77
Ratio de operaciones pagadas	56,8	57,46	58,64	46,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	45,11	32,18	39,06	22,04

Deuda Financiera

A 30 de septiembre de 2020 la deuda financiera bruta de la compañía se situaba en € 528,1 m, distribuida principalmente en € 283,9 m (coste amortizado) en préstamos bancarios (con garantía hipotecaria que son los destinados a financiar la obra en curso, correspondiendo € 19,7 m a producto terminado pendiente de entrega), € 244,2 m en deuda corporativa, provenientes € 150 m del Préstamo Sindicado, € 56,2 m de la emisión de pagarés y € 38 m provenientes de otra deuda corporativa.

El importe nominal máximo disponible de deuda por parte de la compañía es de € 879,6 m de los cuales, € 635,4 m corresponderían a préstamos promotor.

Por tanto, la deuda financiera neta de la compañía a cierre del período 6m 2020-21 se situaba en € 438,1 m habiendo incrementado un 29% desde el 30 de junio de 2020.

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.

En cuanto a plazos de vencimiento, cabe destacar que el pasivo corriente está formado por préstamos con vencimiento a largo plazo (€ 269,4 m) y por préstamos con vencimientos a corto plazo (€ 118 m), correspondiendo € 138 m al pasivo no corriente. Por tanto, el 77,5% de la deuda total de la compañía tiene un vencimiento a largo plazo.

€ 19,7 m de deuda
con garantía
hipotecaria
corresponden a
producto terminado
pendiente de entrega

El período medio
de vencimiento de
pagarés se ha ampliado
de 6 a 15 meses

A 30 de septiembre 2020 el coste medio nominal de la deuda dispuesta se sitúa en un 2,85%. En caso de que la compañía dispusiera del máximo actual, el coste de la deuda sería de un 3,14% y el coste medio de los préstamos promotor de un 2,51%.

El incremento de la deuda financiera bruta ha experimentado un crecimiento del 22% desde el 30 de junio de 2020 revelando la aceleración de operaciones de la compañía en su fase de despegue. A pesar de este incremento, con una posición de caja disponible de € 90,1 m que motiva una baja necesidad de disponer del crédito, las principales ratios de endeudamiento quedan situados a cierre del ejercicio de la siguiente manera: el LTV en el 21,8% y el LTC en el 29,3%.

Deuda

46% vs 54%
corporativa con garantía hipotecaria

Cuadro de financiación bancaria

Entidad bancaria	Formalizado	Dispuesto
Préstamo hipotecario promotor		
Sabadell	148,7	61,3
BBVA	124,1	54,6
Abanca	27,1	2,0
Caixa	40,4	9,1
Santander	66,3	36,6
Kutxabank	79,5	31,9
Targobank	36,1	7,8
Liberbank	18,8	7,3
Bankinter	29,1	12,3
Bankia	158,7	49,8
Ibercaja	26,3	1,8
Total	755,0	274,4

Evolución de deuda financiera neta¹

(€ m)	30 sept 20	30 jun 20	Variación
(A) Deuda con garantía	283,9	135,3	148,6
(B) Deuda corporativa	244,2	211,1	33,1
Préstamo sindicado	150,0	149,1	0,9
Programa de pagarés (MARF)	56,2	62,1	(5,9)
Otra deuda corporativa	38,0	-	38,0
Deuda Financiera Bruta (A+B)	528,1	346,5	181,7
(C) Tesorería total	141,2	136,1	5,0
Deuda Financiera Neta antes de anticipos (A+B-C)	387,0	210,4	176,6
(D) Caja de anticipos ligada a proyectos	51,1	50,1	1,0
Deuda Financiera Neta (A+B-C+D)	438,1	260,4	177,7

1. Diferencias con cifras de deuda reportadas se deben a diferente tratamiento contable

El 77,5% de la deuda total de la compañía tiene un vencimiento a largo plazo

Medidas Alternativas de Rendimiento

La compañía presenta algunas medidas Alternativas de Rendimiento (“APMs” por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)

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

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el ejercicio. Dentro del margen bruto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Margen Bruto

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

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

Margen neto de promoción (Net Development margin)

Definición: margen bruto de promoción – Gastos comerciales y de marketing los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.

Explicación del uso: el margen neto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Develop - margin), neto de ciertos costes asociados al marketing. Dentro del margen neto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Margen Neto

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

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

EBITDA

Definición: Margen Neto de promoción (Net Development margin) – Deterioro de existencias + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación – Gastos de personal – Otros gastos operativos una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing.

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

EBITDA Ajustado

Definición: EBITDA + Deterioro de existencias.

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

Préstamos

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

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

Villas de Arco Norte (Dos Hermanas)



Deuda financiera neta

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

Explicación del uso: la deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Apalancamiento

Definición: Préstamos (loans) / Total activos.

Explicación del uso: el Apalancamiento es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el Apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Loan to Value (LTV)

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

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía en relación con el valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias - Anticipos de proveedores).

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

GAV

“Gross Asset Value”. La valoración de los activos y por tanto el valor del GAV es calculado a través de un experto independiente a la compañía, en este caso Savills 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.

NAV

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

GDV

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

Coste medio de financiación

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



Torre Estronci 99
(L'Hospitalet de Llobregat)

Evolución de la cotización y publicaciones en CNMV

Evolución de la cotización

Con respecto a la cotización de AEDAS Homes, esta refleja a fecha de cierre de 30 de septiembre, una disminución sobre su NAV a esta misma fecha, del 46%. La acción comenzó el período cotizando a € 17,50, alcanzando su valor máximo del primer semestre del ejercicio fiscal 2020-21 de € 19,02 el 27 de agosto, su valor mínimo de € 13,52 el 20 de mayo y cerrando a 30 de septiembre a € 18,32. Por tanto, el precio ha experimentado un incremento de un 4,69% a lo largo del periodo.

+4,69 %
6m 2020-21

Evolución AEDAS vs IBEX 35



Con respecto a la liquidez, esta se ha visto incrementada ligeramente en el segundo trimestre del ejercicio 2020-21 con respecto al primero, habiéndose negociado un volumen equivalente al 4% del número total de acciones de la sociedad.

Publicaciones en CNMV

Fecha publicación	› OIR › Información Privilegiada (CIP) › Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
6/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 31 marzo - 6 abril 2020	1418
13/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 7-13 abril 2020	1531
20/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 14-20 abril 2020	1654
27/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 21-27 abril 2020	1784
4/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 28 abril - 4 mayo 2020	1974
11/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 5- 11 mayo 2020	2162
14/5/20	OIR	Otra información relevante	Convocatoria webcast Resultados Anuales 2020, ejercicio de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020	2251
18/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 12-18 mayo 2020	2290
20/5/20	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación Resultados 2020 (1 ene - 31 mar)	2333
20/5/20	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria Segunda JGO 2020	2334
21/5/20	Información financiera intermedia de entidades emisores de valores admitidos a negociación	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	La sociedad remite información financiera del ejercicio 2020 (1 enero - 31 marzo)	2348
21/5/20	IGC	IGC	Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020	2020023511
21/5/20	IRC	IRC	Informe de Remuneración de Consejeros del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020	2020023510
25/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa recompra 19-25 mayo 2020	2414
1/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 26 mayo -1 junio 2020	2516
8/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 2-8 junio 2020	2617
15/6/20	OIR	Sobre instrumentos financieros	Programa de pagarés AEDAS Homes 2020	2749
16/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 9-15 junio 2020	2814
22/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 16 - 22 junio 2020	2940
23/6/20	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Acuerdos adoptados Segunda Junta General Ordinaria de Accionistas 2020	2966
29/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 23 - 29 junio 2020	3068
6/7/20	OIR	Otra Información Relevante	Nueva financiación corporativa por importe €150 m	3209
6/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 30 junio - 6 julio 2020	3242
13/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 7 - 13 julio 2020	3382
20/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 14-20 julio 2020	3493
22/7/20	OIR	Convocatoria de reuniones y actos informativos	Convocatoria webcast Resultados 1T 2020-21	3549
27/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa recompra 21-27 julio 2020	3642
29/7/20	Información financiera intermedia de entidades emisores de valores admitidos a negociación	Informe financiero trimestral	La sociedad remite declaración intermedia de gestión del primer trimestre de 2020 - 2021	3703
29/7/20	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación Resultados 1T 2020-21	3704
3/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 28 julio - 3 agosto 2020	3940
3/8/20	OIR	Otra Información Relevante	Incorporación PKF	3941
4/8/20	OIR	Otra Información Relevante	Firma del contrato marco para acogerse al Programa de Avaluos Pagarés MARF ICO COVID	3956
10/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 4-10 agosto 2020	4041
17/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 11-17 agosto 2020	4088
24/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 18-24 agosto 2020	4114
31/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 25-31 agosto 2020	4159
7/9/20	OIR	Sobre instrumentos financieros	Calificación BBB programa de pagarés avalado	4257
7/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 1-7 septiembre 2020	4260
11/9/20	OIR	Reglamento de la Junta	La sociedad remite el Reglamento de la junta general de accionistas	4368
14/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 8-14 septiembre 2020	4416
21/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 15-21 septiembre 2020	4548
22/9/20	Participaciones significativas y autocartera	Notificaciones sobre acciones propias	Nuevo umbral 1% adicional	2020099013
28/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 22-28 septiembre 2020	4670

Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, no han tenido lugar 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 5 de octubre de 2020, se solicitó la cancelación del equity swap suscrito con Goldman Sachs International el 8 de enero de 2020. (236.406 acciones /€ 5 m)
- > El Consejo de Administración de AEDAS Homes, en su reunión celebrada el día 21 de octubre de 2020, por unanimidad, ha acordado el nombramiento, por cooptación, a propuesta del Consejo y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de D. Javier Martínez-Piqueras como Consejero independiente de la Sociedad, por el plazo estatutario de tres (3) años. D. Javier Martínez-Piqueras sustituirá a D. Emile K. Haddad por vencimiento de su mandato (el 27 de septiembre de 2020). El nombramiento de D. Javier Martínez-Piqueras queda sujeto a la ratificación de la próxima Junta General de Accionistas de la Sociedad.
- > Dado el actual contexto económico derivado de la pandemia del COVID-19, el Consejo de Administración de AEDAS Homes, en su reunión celebrada el 21 de octubre de 2020, ha tomado la decisión de diferir el pago del dividendo a cuenta de 0,50 Euros -previsto inicialmente para noviembre de 2020- en coherencia con la política de preservación de capital implementada por la sociedad desde marzo como medida de protección y salvaguarda de la solvencia de la compañía. AEDAS Homes abonará el dividendo de forma íntegra en el momento en que proceda la distribución del resultado del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2021, compartiendo de este modo los beneficios generados con sus accionistas.
- > Con fecha 23 de octubre de 2020, AEDAS Homes ha formalizado una addenda al contrato de Equity Swap con Goldman Sach que formalizó el pasado 17 de octubre de 2017 y que tenía como objetivo cubrir su exposición como consecuencia de su obligación a entregar un determinado número de acciones a empleados de AEDAS Homes en virtud del primer ciclo del LTIP. Dicha addenda supone el cambio de forma de liquidación del Equity Swap en acciones en vez de en efectivo, liquidando por diferencias en función del precio al que Goldman Sach venda las acciones.

- > Desde el 1 de octubre de 2020 a fecha de hoy, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de € 87.553.124, con el objetivo de financiar 3 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre los 185 y 300 puntos básicos.
- > A fecha 23 de noviembre de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.578.613 títulos representativos del 5,37% del capital adquiridos a un precio medio de 19,83 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,31% del capital a un precio medio de 20,33 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 1.009.767 representativos de un 2,10 % del capital a un precio medio de 19,77 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 1.420.122 representativos de un 2,96 % del capital a un precio medio de 19,83 €/acción.



Ramón y Cajal (Sevilla)



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, SA 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 2020, 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, SA have proceeded to approve the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six months period ended September 30th, 2020, 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.

24 de noviembre de 2020

November 24th, 2020

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 Temboury Redondo

Mr. Miguel Temboury 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 8.1(b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, 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 2020 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 8.1 (b) of Royal Decree 1362/2007, of October 19, the members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A. below signatories make the following declaration of liability:

That, to the best of its knowledge, the Interim Condensed Consolidated Financial Statements of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries, corresponding to the six months period ended September 30th, 2020, have been prepared in accordance with applicable accounting principles; offer, taken as a whole, the true image of the Equity, the financial situation and the results of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries companies; and the Consolidated Management Report includes a faithful analysis of the evolution and business results and the position of Aedas Homes, S.A. and its dependent companies, together with the description of the main risks and uncertainties that they face.

The Members of the Board, in proof of compliance, sign this sheet:

Mr. Santiago Fernández Valbuena
Chairman

Mr. David Martínez Montero
Chief Executive Officer

Mr. Eduardo D'Alessandro Cishek
Board Member

D. Evan Andrew Carruthers
Consejero

D. Evan Andrew Carruthers
Board Member

D. Javier Lapastora Turpín
Consejero

Mr. Javier Lapastora Turpín
Board Member

D. Miguel Temboury Redondo
Consejero

Mr. Miguel Temboury Redondo
Board Member

Dña. Milagros Méndez Ureña
Consejera

Mrs. Milagros Méndez Ureña
Consejera

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

Mrs. Cristina Álvarez Álvarez
Board Member

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras
Consejero

Mr. Francisco Javier Martínez-Piqueras
Board Member

24 de noviembre de 2020
Madrid

November 24th, 2020
Madrid

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

Madrid
24 de noviembre de 2020

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

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

Madrid
November 24th 2020

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors