

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 junio de 2019

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 intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos intermedios, resumidos y 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 junio de 2019 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 resumidos.

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 diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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 intermedio consolidado concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. 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.

ERNST & YOUNG, S.L.



Fernando González Cuervo

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

25 de julio de 2019

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/16448
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio
de 2019

BALANCE DE SITUACION INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas	30.06.19 (*)	31.12.18	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.19 (*)	31.12.18
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible		610.313	416.090	Capital social		47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		504.290	371.271	Prima de emisión		500.076.721	500.076.721
Otro inmovilizado intangible		106.023	44.819	Reservas de la Sociedad Dominante		(309.731.074)	(311.281.836)
Inmovilizado Material		4.072.893	852.165	(Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante)		-	(1.127.936)
Terrenos y construcciones		3.295.107	273.252	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(41.471.856)	(42.319.941)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		774.945	578.913	Reservas de sociedades consolidadas		(3.542.734)	(3.542.734)
Inmovilizado en curso y anticipos		2.841	-	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.879.981	-	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(11.578.181)	2.454.815
Participaciones puestas en equivalencia		657.981	-	Otros instrumentos de patrimonio neto		1.404.861	1.123.888
Créditos a sociedades puestas en equivalencia		1.222.000	-	Socios externos		1.289.893	1.989.151
Inversiones financieras a largo plazo		1.581.575	1.475.922	Total patrimonio neto	5	924.485.473	935.409.971
Otros activos financieros a largo plazo		1.581.575	1.475.922	PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos por impuesto diferido	7	27.386.297	24.628.246	Deudas a largo plazo		83.038.024	58.744.843
Total activo no corriente		35.531.059	27.372.423	Deudas con entidades de crédito		79.642.268	57.630.275
				Derivados		1.260.279	1.114.568
				Otros pasivos financieros		2.135.477	-
ACTIVO CORRIENTE:				Total pasivo no corriente		83.038.024	58.744.843
Existencias	4	1.240.285.041	1.075.776.641	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		42.355.695	42.483.254	Provisiones a corto plazo	4	2.958.216	793.825
Clientes por ventas y prestación de servicios		38.821.171	36.703.959	Obligaciones y otros valores negociables	6	55.147.853	33.953.563
Deudores varios		574.190	19.779	Deudas con entidades de credito con vencimiento a largo plazo	6	78.134.159	56.823.957
Personal		3.222	17.016	Deudas con entidades de crédito con vencimiento a corto plazo		10.477.511	830.669
Activos por impuestos corrientes		1.418.550	1.418.585	Otros pasivos financieros	6	1.037.913	682
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.538.562	4.323.915	Deudas con empresas vinculadas y asociadas	6 y 8	3.481.644	3.448.732
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		5.853	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		261.226.579	172.356.235
Créditos a sociedades puestas en equivalencia		5.853	-	Proveedores y otra cuentas a pagar		74.735.890	45.070.109
Inversiones financieras a corto plazo		8.567.082	5.601.059	Acreeedores prestación de servicios		6.630.581	2.935.546
Créditos a empresas		2.400.000	-	Remuneraciones pendientes de pago		1.153.979	2.436.994
Otros activos financieros a corto plazo		6.167.082	5.601.059	Otras deudas con las Administraciones Públicas		2.806.097	1.540.222
Periodificaciones a corto plazo		10.861.467	8.144.515	Anticipos de clientes		175.900.032	120.373.364
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		82.381.174	102.984.585	Total pasivo corriente		412.463.874	268.207.663
Total activo corriente		1.384.456.312	1.234.990.054	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.419.987.371	1.262.362.477
TOTAL ACTIVO		1.419.987.371	1.262.362.477				

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2019. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9	22.866.325	14.718.970
Ventas		22.866.325	14.718.970
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		172.837.287	69.831.480
Aprovisionamientos		(189.392.070)	(80.453.363)
Consumo de mercaderías		(189.448.616)	(80.175.364)
Pérdidas / reversiones por deterioros de existencias		56.546	(277.999)
Otros ingresos de explotación		357.576	1.499.926
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8	357.576	1.499.926
Gastos de personal		(7.997.682)	(5.956.581)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.537.854)	(5.044.076)
Cargas sociales		(1.459.828)	(912.505)
Otros gastos de explotación		(8.899.828)	(6.813.609)
Servicios exteriores		(8.232.617)	(6.197.324)
Tributos		(639.160)	(585.392)
Otros gastos de gestión corriente		(28.051)	(30.893)
Amortización del inmovilizado		(705.253)	(145.670)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.058)	(19.008)
Deterioros y pérdidas		(3.058)	(19.008)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(10.936.703)	(7.337.855)
Ingresos financieros		6.353	475
Por créditos a empresas del Grupo y asociadas		5.853	-
Otros ingresos financieros		500	475
Incorporación a las existencias de gastos financieros		6.173.110	1.849.796
Gastos financieros		(9.387.712)	(2.757.914)
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas	8	(52.927)	(129.970)
Por deudas con terceros		(9.334.785)	(2.627.944)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(182.499)	(59.590)
Cartera de negociación y otros		(182.499)	(59.590)
Diferencias de cambio		(1.419)	(1.355)
RESULTADO FINANCIERO		(3.392.167)	(968.588)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		(619)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14.329.489)	(8.306.443)
Impuesto sobre beneficios		2.758.050	11.928.968
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(11.571.439)	3.622.525
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(11.571.439)	3.622.525
Atribuido a:			
Resultado del periodo atribuible a intereses minoritarios		6.742	(116.293)
Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante		(11.578.181)	3.738.818
Beneficio (pérdida) por acción de operaciones continuadas (en euros):			
Básico		(0,24)	0,08
Diluido		(0,24)	0,08

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(11.571.439)	3.622.525
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)		(11.571.439)	3.622.525
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		(11.578.181)	3.738.818
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		6.742	(116.293)

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 30 DE JUNIO DE 2018
(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 ENERO DE 2018	47.966.587	500.076.721	(310.653.657)	-	(2.241.561)	(91.876)	740.071.256	(40.078.380)	-	2.245.802	937.294.892
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	3.738.818	-	(116.293)	3.622.525
Distribucion del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(40.078.380)	-	-	40.078.380	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-	(369.426)	-	-	-	-	-	-	(369.426)
Variaciones del perimetro y otros	-	-	(13.723)	-	-	(1.257)	-	-	406.035	-	391.055
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	47.966.587	500.076.721	(310.667.380)	(369.426)	(42.319.941)	(93.133)	740.071.256	3.738.818	406.035	2.129.509	940.939.046
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.284.003)	-	1.526.722	242.719
Operaciones con accionistas	-	-	(424.036)	(758.510)	-	-	-	-	-	(781.323)	(1.963.869)
Variaciones del perimetro y otros	-	-	(190.420)	-	-	(3.449.601)	-	-	717.853	(885.757)	(3.807.925)
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2019	47.966.587	500.076.721	(311.281.836)	(1.127.936)	(42.319.941)	(3.542.734)	740.071.256	2.454.815	1.123.888	1.989.151	935.409.971
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(11.578.181)	-	6.742	(11.571.439)
Distribucion del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.606.730	-	848.085	-	-	(2.454.815)	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-	1.127.936	-	-	-	-	-	(706.000)	421.936
Variaciones del perimetro y otros	-	-	(55.968)	-	-	-	-	-	280.973	-	225.005
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019 (*)	47.966.587	500.076.721	(309.731.074)	-	(41.471.856)	(3.542.734)	740.071.256	(11.578.181)	1.404.861	1.289.893	924.485.473

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		(14.329.489)	(8.306.443)
Ajustes al resultado:		8.456.353	602.960
Dotación a la amortización		705.253	145.670
Deterioros y pérdidas		3.059	19.008
Pérdidas por deterioros de existencias	4	(79.717)	(185.760)
Ingresos financieros		(6.353)	(475)
Gastos financieros		9.387.712	2.757.915
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(6.173.110)	(1.849.796)
Variación de provisiones		4.473.798	858.109
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		145.711	-
Otros ingresos y gastos		-	(1.141.711)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.081.222)	(705.848)
Cobros de intereses		500	1.850.271
Pagos de intereses		(9.081.722)	(2.556.119)
Cambios en el capital corriente:		(79.766.733)	(86.808.734)
Aumento/(Disminución) de existencias		(153.219.663)	(128.538.285)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		127.559	20.740.969
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		83.463.134	31.941.071
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes		(9.348.867)	(10.181.887)
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes y pasivos no corrientes		(788.896)	(770.603)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(94.721.091)	(95.218.065)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(3.165.208)	(406.036)
Activos intangibles		(304.319)	(103.705)
Activos materiales		(274.908)	(287.352)
Empresas del grupo y asociadas		(2.585.981)	-
Otros activos		-	(14.979)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(3.165.208)	(406.036)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.071.968	(369.426)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(2.143.590)	(369.426)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		3.215.558	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		76.210.920	20.011.882
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		91.194.290	8.014.208
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		60.091.239	14.297.444
Obtención de nueva financiación con accionistas	6	-	41.153
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(70.000.000)	-
Devolución de deudas con entidades de crédito		(5.054.593)	(2.340.923)
Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		(20.016)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		77.282.888	19.642.456
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)		(20.603.411)	(75.981.645)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		102.984.585	172.435.462
Efectivo o equivalentes al final del periodo		82.381.174	96.453.817

Las Notas 1 a 14 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte íntegramente del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019. (*) 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 junio de 2019

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.

La Sociedad Dominante se constituyó como resultado de la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. Con fecha 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. compró el 100% de las participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U. (antes denominada SPV Spain 19, S.L.U).

Con fecha 23 de mayo de 2017, en virtud de las decisiones adoptadas por el Accionista Mayoritario se produjo la fusión entre la Sociedad Dominante (denominada a dicha fecha Aedas Homes Group, S.L.U.) ("Sociedad Absorbente") y de una de sus filiales denominada Aedas Homes ("Sociedad Absorbida"). Con fecha 29 de junio de 2017 se formalizó la escritura de fusión entre ambas sociedades cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, que pasó a denominarse Aedas Homes en lugar de Aedas Homes Group que era su anterior denominación social.

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).

Con fecha 20 de octubre de 2017, Aedas Homes, S.A. inició su cotización en el mercado español a un precio de 31,65 euros por acción aumentando el capital social del Grupo según lo establecido en la nota 5.

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

1.1 Aportación del Negocio

Durante el ejercicio 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante aportó el negocio de promoción inmobiliaria en España a Aedas Homes, S.A. mediante la aportación de las sociedades a través de las que venía realizando esta actividad.

La creación de Aedas Homes tenía como objetivo la reorganización del negocio de promoción inmobiliaria que tenía el Accionista Mayoritario en España, dado que tanto el personal clave de la Compañía como la gestión del negocio era la misma antes y después de la reorganización, y que la citada reorganización no suponía una modificación del control de la Sociedad Dominante.

Basándose en lo expuesto en los párrafos 17 y 18 del Basis for Conclusions de la NIIF 3 sobre “Combinaciones de Negocios de Entidades Bajo Control Común” y concretamente, el párrafo B1 de la NIIF 3 que afirma que “una combinación de negocios entre entidades o negocios bajo control común es una combinación de negocios en la que todas la entidades o negocios que se combinan están controlados, en última instancia, por una misma parte o partes, tanto antes como después de la combinación de negocios y ese control no es transitorio”, los Administradores de la Sociedad Dominante concluyeron que dichas aportaciones fueron constitutivas de un negocio de promoción inmobiliaria y que la misma fue una transacción bajo control común y como consecuencia, y siguiendo lo expuesto en el párrafo 10 de la NIC 8 sobre la definición de una política contable para las transacciones no reguladas por las NIIF-UE, los Administradores optaron por registrar la citada aportación a los valores contables a los que se encontraban registrados en los libros del Accionista Mayoritario los activos y pasivos recibidos, en lugar de a los valores a los que se realizó la citada aportación. La diferencia puesta de manifiesto entre los valores a los que se realizó la aportación y el valor contable de los activos y pasivos recibidos se registró contra el epígrafe de “Reservas voluntarias” (véase nota 5).

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

	Euros		
	Valores de aportación	Valores contables en las entidades aportadas (*)	Impacto en reservas voluntarias (nota 5)
Aportación del 30 de marzo de 2017	829.436.052	596.293.156	(233.142.896)
Aportación del 29 de junio de 2017	60.569.456	43.691.035	(16.878.421)
Aportación del 16 de agosto de 2017	110.596.625	49.687.116	(60.909.509)
Total	1.000.602.133	689.671.307	(310.930.826)

(*) Al porcentaje de participación que el Grupo tenía sobre las existencias a la fecha de cada aportación.

Adicionalmente como consecuencia de las aportaciones de marzo y junio se incorporó deuda con el Accionista Mayoritario por importe de 470.173.453 y 22.714.507 euros a largo plazo, y 4.845.163 y 257.657 euros a corto plazo, respectivamente, que fue capitalizado íntegramente (ver nota 5).

1.2 Operación de Reestructuración Societaria

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

Esta fusión por absorción implicó: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquirió, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Esta operación fue elevada a escritura pública con fecha 4 de mayo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La operación de reestructuración descrita se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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 junio de 2019, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Aedas Homes (véase Anexo I) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Grupo ha elaborado los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de acuerdo con la NIC 34. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados deben ser leídos junto con los Estados Financieros Anuales Consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, con excepción principalmente de la aplicación de la NIIF 16 "Arrendamientos", en vigor desde el 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 "Arrendamientos" requiere que las entidades que actúen como arrendatarios deban reconocer en su balance los activos y pasivos derivados de todos los contratos de arrendamiento (salvo los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor). Bajo la normativa anteriormente vigente, una parte significativa de estos contratos se clasificaba como arrendamiento operativo, registrándose generalmente los pagos correspondientes de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

El Grupo tenía a la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2019) un total de 28 acuerdos de arrendamiento como arrendatario de diversos activos, correspondiendo principalmente a arrendamiento de oficinas, plazas de garaje, y renting de vehículos.

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

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

	Activos por derecho de uso			Pasivos por arrendamiento
	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL	
Saldo al 1 de enero de 2019	2.556.703	172.805	2.729.508	2.729.508
Adiciones	269.145	20.029	289.174	289.174
Amortización	(443.893)	(20.144)	(464.037)	-
Gastos por intereses	-	-	-	60.731
Efecto de la modificación de los términos de los arrendamientos – otros ajustes	532.539	-	532.539	532.539
Pagos de arrendamientos	-	-	-	(497.646)
Saldo al 30 de junio de 2019	2.914.494	172.690	3.087.184	3.114.306

En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 el Grupo ha reconocido gastos por arrendamientos de activos de escaso valor y otros gastos asociados a arrendamientos, por importe total de 173.276 euros.

De los pasivos por arrendamientos reconocidos al 30 de junio de 2019, vencen en el plazo de un año un total de 978.829 euros y 2.135.477 euros en un plazo entre uno y cinco años.

Se debe destacar que con fecha 1 de enero de 2018 se produjo la entrada en vigor de la NIIF 9 “Instrumentos financieros” y la NIIF 15 “Ingresos de Contratos con Clientes”, si bien ambas normas no tuvieron impacto sobre los estados financieros consolidados del ejercicio 2018, ni sobre estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapas 3: Determinar el precio de la transacción

Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte del Grupo.

El Grupo eligió como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición, Grupo AEDAS optó por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supuso aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

El Grupo llevó a cabo un análisis en el que concluyó que la implementación de esta norma no ha tenido impacto relevante sobre las operaciones que realiza:

- a) Reconocimiento de ingresos: la actividad del Grupo es la promoción inmobiliaria de viviendas de forma que los ingresos se reconocen en el momento en que transfiere el control de los activos a los clientes, esto es, en el momento de escrituración de las viviendas. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.
- b) Requisitos de presentación e información: la NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros del Grupo, ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas. Tras el análisis efectuado por el Grupo, la implementación de esta norma no ha tenido un impacto sobre las cuentas anuales del Grupo:

- a) El Grupo valora sus activos a coste amortizado, sin que la aplicación de NIIF 9 haya modificado dicha política, ya que el objetivo del modelo de negocio es mantenerlos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales.
- b) La clasificación de pasivos financieros bajo NIIF 9 se mantiene similar a la de NIC 39. De forma general, los pasivos se medirán a coste amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, como los derivados, por ejemplo, que se valorarán a valor razonable con cambios en resultados. Por tanto, no existen impactos en esta categoría de instrumentos financieros.
- c) El deterioro de valor de los activos financieros bajo NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada frente al modelo de NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo, la pérdida esperada se contabiliza junto a sus cambios en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, no siendo por tanto necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia. El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. Debido a los acuerdos suscritos con clientes resultan rescindibles si incumplen sus compromisos de pago. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.
- d) El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2018 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables.

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 del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del valor neto de realización de las existencias del Grupo: el Grupo ha evaluado al cierre del semestre 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 Consultores Inmobiliarios, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de mayo de 2019, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante el mes de junio de 2019 así como por la variación del producto en curso correspondiente al mes de junio de 2019 y sin considerar los anticipos de proveedores ni aquellos activos para los que existe una opción de venta, para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro. Los Administradores han optado por efectuar la valoración de la cartera de activos al 31 de mayo de 2019, sin que se hayan producido operaciones o circunstancias relevantes en el mes de junio que afecten de forma significativa a dicha valoración. En 2018, dicha valoración se efectuó a 30 de junio de 2018. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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.

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 y teniendo en cuenta los criterios anteriores, las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, con excepción de Winslaro ITG, 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 periodo 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 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.

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 Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante ha notificado a todas las sociedades que, por si misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10% del capital. La relación de sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital de alguna sociedad 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 periodo de adquisición.

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

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, además de las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, las correspondientes al cierre del ejercicio anual anterior, para cada una de las partidas del balance de situación intermedio resumido consolidado, mientras que para las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, del estado de resultado global intermedio resumido consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, se presentan con las cifras del mismo periodo de seis meses del ejercicio anterior. Las notas explicativas relativas a partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada incluyen información comparativa del mismo periodo intermedio del ejercicio anterior y las notas explicativas relativas al balance de situación intermedio resumido consolidado incluyen información comparativa del cierre del ejercicio anual anterior. Como se ha señalado en el apartado a) de esta nota, y con los efectos descritos en dicho apartado, con fecha 1 de enero de 2019 se ha producido la entrada en vigor de la NIIF 16 "Arrendamientos", lo que se debe considerar a efectos comparativos.

3. Cambios en la composición del Grupo

Durante el ejercicio 2017, el Accionista Mayoritario efectuó la aportación del negocio de promoción inmobiliaria en España a la Sociedad. Concretamente se realizaron las siguientes aportaciones:

Con fecha 30 de marzo de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante realizó una aportación no dineraria al capital social de la Sociedad Dominante por importe de 314.032.037 euros, que fue instrumentalizada mediante la creación de 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 282.629.106 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 596.293.156 euros (al porcentaje de participación que el Grupo tenía sobre las mismas) que estaban fundamentalmente financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario por un importe de 475.018.616 euros (véase nota 1.1). El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación son las siguientes:

- ESPEBE 12, S.L.U.
- ESPEBE 14, S.L.U.
- ESPEBE 16, S.L.U.
- ESPEBE 17, S.L.U.
- ESPEBE 18, S.L.U.
- ESPEBE 20, S.L.U.
- ESPEBE 22, S.L.U.
- ESPEBE 23, S.L.U.
- ESPEBE 25, S.L.U.
- SPV SPAIN 7, S.L.U.
- SPV SPAIN 17, S.L.U.
- ESPEBE 26, S.L.U.
- ESPEBE 27, S.L.U.
- ESPEBE 29, S.L.U.
- ESPEBE 28, S.L.U.
- ESPEBE 32, S.L.U.
- ESPEBE 34, S.L.U.
- ESPEBE 2, S.L.U.
- ESPEBE 4, S.L.U.
- ESPEBE 7, S.L.U.
- ESPEBE 35, S.L.U.
- ESPEBE 15, S.L.U.
- SPV SPAIN 16, S.L.U.
- SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U.
- DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.
- MILEN INVESTMENT, S.L.U.
- CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES S.L.U.
- SPV SPAIN 2 S.L. (el grupo participaba a la fecha en el 65% de esta entidad)

Con fecha 29 de junio de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante realizó una aportación no dineraria al capital de la Sociedad Dominante por importe de 23.140.283 euros que fue instrumentalizado mediante la creación de 2.314.028 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 20.826.255 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 43.691.035 euros (al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario por importe de 22.972.164 euros (véase nota 1.1). El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación son las siguientes:

- ESPEBE 31, S.L.
- DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.

- ESPEBE 11, S.L. (el grupo participa en el 80% de esta entidad)
- ESPEBE 21, S.L.
- FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. (el grupo participaba a la fecha en el 94,68% de esta entidad)

Con fecha 16 de agosto de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante del Grupo AEDAS Homes, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas Homes de su participación en la sociedad Danta Investment, S.L.U. que provocó un aumento del capital social en 11.086.771 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión en un importe de 99.780.938 euros. El objetivo de la citada aportación fue continuar con la aportación de negocio descrita en la nota 1.1 anterior, mediante la participación que el Accionista Mayoritario tenía sobre el FAB MAY, sociedad que ostentaba existencias en diferentes fases de desarrollo inmobiliario, créditos fiscales y tesorería. El contravalor de la citada aportación consistió en la transmisión del 95% de las participaciones de Danta Investment S.L.U. y un derecho de cobro por un préstamo al FAB que se canceló el 21 de agosto de 2017.

La sociedad FAB MAY ostentaba a la fecha de la aportación como principal activo existencias por un valor neto contable de 49 millones de euros (valor de mercado de 103,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2017) siendo el valor de sus fondos propios un importe análogo al valor neto contable de las existencias.

Posteriormente, con fecha de 15 de septiembre de 2017 se otorgó escritura de liquidación de FAB MAY cancelando todos los pasivos y asignando el 100% de los activos a Danta Investments, S.L.U. En unidad de acto, Danta Investments, S.L.U. abonó a SAREB una compensación por importe de 4.800.000 euros más IVA.

Como consecuencia de la diferencia entre el valor de aportación del negocio y el valor neto contable al que estaban registrados los activos netos en libros de las entidades aportadas se puso de manifiesto una diferencia por importe de 310.930.826 euros que fue registrada contra el epígrafe Reservas voluntarias de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos.

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

En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se ha producido la constitución de las sociedades MILOS ASSET DEVELOPMENT, S.L.U. y TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U., mediante escrituras elevadas a público el 13 de mayo de 2019, siendo su socio único SPV REOCO 1, S.L.U., y sin actividad significativa en el periodo. Con fecha 11 de junio de 2019 se formalizó la compra del 20% del capital social de la sociedad Winslaro ITG, S.L.

No existen pasivos contingentes que se identificasen en las aportaciones anteriormente descritas.

4. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Terrenos y solares	630.737.036	650.205.822
Promociones en curso (*)	514.504.010	393.456.468
Edificios terminados	78.379.423	20.485.689
Anticipos a proveedores	16.664.572	11.628.662
Total	1.240.285.041	1.075.776.641

() A 30 de junio de 2019, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se están realizando las promociones por importe de 272.573.856 euros (251.382.359 euros a 31 de diciembre de 2018).*

Durante el primer semestre del 2019 se han efectuado altas por adquisiciones de suelo por importe de 21.732.345 euros. Adicionalmente, durante el primer semestre del 2019 se finalizan siete promociones desarrolladas por SPV Reoco 1, S.L.U. y Damalana Servicios y Gestiones, S.L.U., lo que supone el traspaso de Promociones en Curso a Edificios Terminados por importe de 74.505.064 euros.

El importe aplazado de pago de los terrenos registrados en el balance de situación intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2019 asciende a 2.368.396 euros, de los que ninguna cuantía corresponde a las nuevas adquisiciones de suelo efectuadas durante el primer semestre del 2019.

Durante el primer semestre del 2019 se han dado de baja existencias por importe de 16.611.330 euros, que corresponden íntegramente a ventas de viviendas terminadas (ver nota 9).

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:

Zona geográfica	Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Madrid	438.781.258	391.892.792
Cataluña	157.870.728	140.525.270
Costa del Sol	236.511.109	218.816.381
Resto de Andalucía	161.241.736	118.755.695
Islas Baleares y Este de España	229.215.638	194.157.841
Total	1.223.620.469	1.064.147.979

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 junio de 2019, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 1.931 millones de euros (1.768 millones a 31 de diciembre de 2018). Dicho valor se determina en base a valoraciones efectuadas por Savills Consultoría Inmobiliaria, S.A. a 31 de mayo de 2019, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante el mes de junio de 2019 así como por la variación del producto en curso correspondiente al mes de junio de 2019 y sin considerar los anticipos de proveedores ni aquellos activos para los que existe una opción de venta, para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro. Los Administradores han optado por efectuar la valoración de la cartera de activos al 31 de mayo de 2019, sin que se hayan producido operaciones o circunstancias relevantes en el mes de junio que afecten de forma significativa a dicha valoración. En 2018, dicha

valoración se efectuó a 30 de junio de 2018. 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 terminado el 30 de junio de 2019 existe un deterioro registrado en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados por importe de 1,4 millones de euros, y unas plusvalías no registradas por 700 millones de euros (1,5 y 704 millones de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2018).

A 30 de junio de 2019, el valor neto contable de las existencias que están garantizando contratos de financiación asciende a 496,8 millones de euros (304,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2018).

A 30 de junio de 2019, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 2.958.216 euros, correspondientes principalmente a provision por terminación de obras por importe de 2.732.292 euros y provision para garantías postventa por importe de 225.924 euros.

El Grupo suscribió con fecha 11 de abril de 2019 un contrato de compraventa con fondos gestionados por Ares Management Corporation. En virtud de dicho acuerdo, SPV Reoco 1, S.L.U. formalizó un contrato privado de venta de 103 viviendas, recibiendo cobros anticipados por importe acumulado total de 1.856.000 euros más IVA a 30 de junio de 2019.

5. Fondos propios

a) Capital social

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 9 de junio de 2016 con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por Structured Finance Management (Spain), S.L.

Con fecha 5 de julio de 2016, Structured Finance Management vendió sus respectivas participaciones en la Sociedad Dominante, de las que era titular, a Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., sociedad luxemburguesa con domicilio en 534 Rue de Neudorf L2220, Luxemburgo, y NIF: N0184886J, de forma que a 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. era el Socio Único de la Sociedad Dominante.

Con fecha de 30 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante recibió por parte de su Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante la realización de una aportación no dineraria por importe de 314.032.337 euros. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Dominante emitió 31.403.231 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue considerado como prima de emisión (véase nota 1.1).

Con fecha de 29 de junio de 2017, la Sociedad Dominante recibió por parte de su Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante una aportación no dineraria por importe de 23.140.283 euros. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Dominante emitió 2.314.028 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 1.1).

Con fecha de 16 de agosto de 2017, la Sociedad Dominante recibió por parte de su Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante aportación no dineraria por importe de 110.867.709 euros. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Dominante emitió 11.086.771 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 1.1).

Con fecha 12 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante formalizó escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, por lo que su capital social quedó representado por 44.807.030 acciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 19 de octubre de 2017, formalizó escritura de ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 99.999.979,05 euros, con renuncia del derecho de subscripción preferente del Socio Mayoritario, a través de una Oferta de Suscripción de acciones de la Sociedad Dominante. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Dominante emitió 3.159.557 acciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión. Dichas acciones fueron admitidas a negociación en las Bolsa de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia con fecha 20 de octubre de 2017.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 47.966.587 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 el detalle de los Accionistas con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital) de acuerdo a las comunicaciones realizadas por los mismos a la CNMV es el siguiente:

	% Total	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	
		Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L. (*)	57,41	57,41	-	-	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08	-	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	4,09	-	4,09	-	-
RYE BAY EUROPEAN MASTER FUND LIMITED	4,08	-	-	4,08	-
SANTANDER ASSET MANAGEMENT, S.A., SGIIC	3,15	-	3,15	-	-
SANTANDER SMALL CAPS ESPAÑA, FI	3,07	3,07	-	-	-

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

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las participaciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

b) Acciones propias

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

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

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante procedió a suspender el contrato de liquidez por exceder el límite de recursos disponibles de conformidad con la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, reanudándolo con fecha 23 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.

A 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante no poseía acciones propias.

c) Aportaciones de socios o propietarios

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante asciende a un importe de 740,1 millones de euros, de los que 623,4 millones de euros corresponden a la aportación de los derechos de crédito que el Socio Mayoritario de la Sociedad Dominante efectuó el 3 de octubre de 2017.

d) Otros instrumentos de patrimonio

Con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, miembros de la Alta Dirección y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde la salida a Bolsa, esto es, el 20 de octubre de 2017 al 31 de diciembre de 2020, desde 1 de enero 2019 al 31 de diciembre 2021 y desde 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022). Las métricas de medición de cumplimiento para el primer ciclo son, a tercios iguales, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para cada trienio (el precio de la salida a bolsa para el primer trienio y la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo para el segundo y tercer trienio) y por el cumplimiento de objetivos. Las totalidad de las acciones a recibir por el CEO y el 50% de las acciones a recibir por los miembros de la Alta Dirección, tienen prohibida su venta durante un año desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a percibir por parte de los beneficiarios de 11 millones de euros. Dicho plan fue refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones con fecha 27 de febrero de 2018 y formalizado con los empleados clave durante los meses de marzo y abril de 2018.

A 30 de junio de 2019, el importe registrado en la partida de Otros Instrumentos de Patrimonio para hacer frente a dicho compromiso asumido por la Sociedad Dominante con sus empleados clave en virtud de dicho plan de incentivos a largo plazo asciende a 1.404.861 euros (1.123.888 euros al 31 de diciembre de 2018).

6. Deuda financiera y otros pasivos financieros

A 30 de junio de 2019, el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	30 de junio de 2019				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Shareholder Loan Agreement con Socios Externos	1.924.615	-	1.806.144	-	1.806.144
Shareholder Credit Facility Agreement con Socios externos	6.675.000	1.626.701	-	-	1.626.701
Intereses con empresas del grupo	-	-	48.799	-	48.799
Total préstamos con Minoritarios	8.599.615	1.626.701	1.854.943	-	3.481.644
Préstamos hipotecarios sobre existencias	657.637.965	78.134.159	328.634	-	78.462.793
Intereses préstamo promotor	-	-	178.710	-	178.710
Total préstamo promotor	657.637.965	78.134.159	507.344	-	78.641.503
Préstamo hipotecarios sobre existencias	9.497.081	-	9.497.081	-	9.497.081
Intereses préstamos sobre existencias	-	-	5.797	-	5.797
Total subrogación de préstamos en compra de suelo	9.497.081	-	9.502.878	-	9.502.878
Emision pagarés	-	-	55.147.853	-	55.147.853
Préstamo Sindicado	150.000.000	-	467.289	79.642.268	80.109.557
Derivados	-	-	-	1.260.279	1.260.279
Intereses <i>Collateral</i>	-	-	653	-	653
Pasivos por contratos de arrendamiento	-	-	978.829	2.135.477	3.114.306
Otros pasivos	-	-	58.432	-	58.432
Total Otras deudas	150.000.000	-	56.653.056	83.038.024	139.691.080
Total	825.734.661	79.760.860	68.518.221	83.038.024	231.317.105

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

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

Préstamos con socios minoritarios

A fecha 30 de junio de 2019, el detalle de los préstamos otorgados por socios minoritarios es el siguiente:

- Con fecha 8 de febrero de 2017, con efectos desde el 22 de diciembre de 2016, se formalizó un *Credit Facility Agreement* entre la sociedad SPV Reoco 15, S.L. y Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. por importe de 6.675.000 euros y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2022. El tipo de interés del préstamo es Euribor más un 3,5% anual. A 30 de junio de 2019, el importe dispuesto asciende a 1.626.701 euros (1.585.999 euros al 31 de diciembre de 2018).
- Con fecha 30 de diciembre de 2015, la sociedad dependiente, SPV Spain 2, S.L., suscribió un préstamo por importe de 1.924.615 euros con su socio minoritario, Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual. A 30 de junio de 2019, el importe dispuesto asciende a 1.806.144 euros.
- Con fecha 2 de marzo de 2016, la sociedad dependiente, SPV Spain 2, S.L., suscribió un préstamo por importe de 2.694.033 euros con su socio minoritario, Bigchange Gestión, S.L. y con fecha de vencimiento el 30 de diciembre de 2019. Posteriormente, con fecha 4 de abril de 2017, se formalizó una novación de dicho préstamo incrementado el importe a 3.006.172 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual. El 30 de julio de 2018 la Sociedad Dominante del Grupo, Aedas Homes, S.A., compró a Big Change, S.L. los derechos de crédito que ésta última ostentaba frente a SPV Spain 2, S.L. por importe de 3.178.444 euros, de los que 3.130.013 euros correspondían al principal del préstamo y 48.431 euros a los intereses devengados a la fecha de formalización del contrato.

La diferencia entre el importe dispuesto y el importe de los préstamos concedidos se corresponde con gastos financieros devengados que han sido capitalizados como mayor valor del préstamo.

Préstamos promotores

A fecha 30 de junio de 2019, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 657.637.965 euros, con el objetivo de financiar 53 promociones en curso. En relación a estos préstamos, el importe registrado por método de coste amortizado a 30 de junio de 2019 es de 78.462.793 euros lo que representa un 11,93% del importe máximo. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 100 y 250 puntos básicos.

Préstamos en compra de suelo

Como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que realizó el Accionista Mayoritario durante el ejercicio 2017, se incorporaron al perímetro de consolidación los siguientes préstamos de suelo con garantía hipotecaria:

- Con fecha de 23 de febrero de 2016, la sociedad dependiente SPV Spain 7, S.L.U realizó la adquisición de un solar y para el pago del mismo se subrogó en el préstamo hipotecario que la vendedora había suscrito sobre el solar. El importe del préstamo ascendía a 11.500.000 euros y tenía como vencimiento el 23 de febrero de 2018. Con fecha 15 de febrero de 2018 se procedió a cancelar parcialmente el préstamo por importe de 2.002.919 euros y con fecha 22 de febrero de 2018, se formalizó una novación de dicho préstamo ampliando la fecha de vencimiento a 23 de febrero de 2020. El tipo de interés es el Euribor 12 meses más un diferencial del 3,25%.
- Con fecha 31 de agosto de 2016, la sociedad dependiente SPV Spain 17, S.L.U. realizó la adquisición de un solar y para el pago del mismo se subrogó en el préstamo hipotecario que la vendedora había suscrito sobre el solar. El importe del préstamo ascendía a 14.000.000 euros y tenía como vencimiento del total del préstamo el día 31 de agosto de 2018. El tipo de interés era el Euribor 12 meses más un diferencial del 3,25%. Con fecha 31 de agosto de 2018, se amortizó este préstamo.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la sociedad dependiente SPV Reoco 5, S.L.U. adquirió una serie de fincas sobre las que recaía un préstamo el cual fue subrogado a la sociedad. El importe del préstamo ascendía a 10.035.133 euros, de los cuales 2.800.000 euros fueron amortizados con fecha 28 de octubre de 2017, dejando un capital pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2017 de 7.235.133 euros. Dicho préstamo se amortizó en 2018.

No existen covenants financieros ligados al cumplimiento de los citados contratos de financiación. Adicionalmente, no existen cláusulas de cambio de control en los citados contratos de financiación.

Préstamos clasificados a corto plazo con vencimiento a largo plazo

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

Año	Euros		
	No corriente Deuda Bancaria	No corriente Deudas empresas vinculadas y asociadas	No corriente Total
2S/2020	461.601	-	461.601
2021	1.702.344	-	1.702.344
2022	2.317.323	1.626.701	3.944.024
2023 y siguientes	73.652.891	-	73.652.891
	78.134.159	1.626.701	79.760.860

Obligaciones y otros valores negociables

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

Durante el primer semestre de 2019, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 91,3 millones de euros, y se ha amortizado un importe de 70 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 55,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta junio de 2020. El coste anual efectivo es 0,91%.

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 junio de 2019, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 55.147.853 euros.

Préstamo sindicado

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante firmó un préstamo sindicado corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinará a futuras adquisiciones de suelo, teniendo un plazo de seis meses de disponibilidad. Dicho plazo de disponibilidad se ha ampliado hasta el 8 de agosto de 2020. El plazo de amortización es de 2 años y su coste es de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 30 de junio de 2019, el saldo nominal dispuesto es de 81,5 millones de euros. El importe registrado por método de coste amortizado a 30 de junio de 2019 es de 79.642.268 euros.

Derivados

Con fecha 17 de octubre de 2017, AEDAS Homes formalizó un Equity Swap con Goldman Sachs con el objeto de cubrir su exposición como consecuencia de su obligación a entregar un determinado número de acciones a empleados de AEDAS Homes en virtud del LTIP aprobado por el Consejo de Administración el 26 de septiembre de 2017. A 30 de junio de 2019 el valor razonable del derivado es 1.260.279 euros, 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).

30 de junio de 2019	Euros		
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Derivados	1.260.279	-	-
Total	1.260.279	-	-

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 junio de 2019, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo:

	Deuda no corriente con entidades de crédito	Deuda no corriente con partes vinculadas	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda corriente con partes vinculadas	Deuda Corriente Pagarés	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2018	57.630.275	-	1.114.569	57.654.624	3.448.732	33.953.563	683	153.802.446
Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación	22.011.993	-	-	33.024.653	(20.015)	21.194.290	-	76.210.921
Cambios en el valor razonable	-	-	145.711	-	-	-	-	145.711
Subrogación préstamo promotor	-	-	-	(2.210.524)	-	-	-	(2.210.524)
Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación	-	-	-	142.915	52.927	-	-	195.842
Otros cambios	-	-	-	-	-	-	58.402	58.402
Proveedores de inmovilizado material - Contratos de arrendamiento	-	-	2.135.477	-	-	-	978.829	3.114.306
Saldo al 30 de junio de 2019	79.642.268	-	3.395.757	88.611.668	3.481.644	55.147.853	1.037.914	231.317.105

7. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de de 2019, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

b) 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	
	30.06.2019	30.06.2018
Resultado antes de impuestos	(14.329.489)	(8.306.443)
Diferencias permanentes	2.017.665	406.035
Diferencias temporarias	716.518	-
Base imponible fiscal previa	(11.595.306)	(7.900.408)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(11.595.306)	(7.900.408)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto)	2.898.826	1.975.102
Activación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	(3.805.609)	4.391.931
Activación diferencias temporarias deducibles ejercicios anteriores	3.485.703	5.589.083
Activación diferencias temporarias deducibles del ejercicio	179.130	-
Ajuste impuesto sociedades 2017	-	(27.148)
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades corriente	-	(27.148)
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades diferido	(2.758.050)	11.956.116

c) Impuestos diferidos no registrados

El importe de las bases imponibles no activadas al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Euros
	30 de junio de 2019
AEDAS HOMES S.A.	-
Resto de entidades del grupo	4.392.620
TOTAL	4.392.620

El Grupo ha efectuado un análisis de recuperabilidad de los créditos fiscales en función al plan de negocio y teniendo en cuenta que 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

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es la siguiente:

(Euros)	31.12.2018	Variaciones reflejadas en		30.06.2019
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	18.532.575	(906.783)	-	17.625.792
Diferencias temporarias deducibles	6.095.671	3.664.833	-	9.760.504
Total	24.628.246	2.758.050	-	27.386.296

La variación de los créditos fiscales capitalizados con respecto al cierre de 31 de diciembre de 2018 se corresponde con la activación de créditos fiscales correspondientes a bases imponibles negativas generadas en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 por importe de 2.898.826 euros, disminución de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas previamente por importe de 3.805.609 euros, así como el reflejo contable del crédito fiscal por la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de determinados activos por valor de 3.485.703 euros y 179.130 euros correspondientes a las diferencias temporarias deducibles generadas en el 2019, en base a un análisis de recuperabilidad efectuado por el Grupo.

El 27 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 intermedio resumido consolidado, en base a:

- El plan de negocio elaborado por el Grupo para el periodo 2017-2023,
- La valoración sobre las existencias efectuada por Savills ajustada tal y como se indica en la nota 4, que refleja un Gross Asset Value por importe de 1.931 millones de euros), lo que implica unas plusvalías no registradas por 700 millones de euros

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en las circunstancias actuales, los créditos fiscales contabilizados se recuperarán dentro del periodo de duración del Plan de Negocio, es decir, hasta el ejercicio 2023.

El detalle del total de las bases imponibles negativas generadas por las sociedades del Grupo, por año de generación, es el siguiente:

	Euros
	30 de junio de 2019
Ejercicio 2014	146.188
Ejercicio 2015	6.549.362
Ejercicio 2016	15.689.760
Ejercicio 2017	34.764.349
Ejercicio 2018	6.150.827
Ejercicio 2019	11.595.306
TOTAL	74.895.792

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

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 son las siguientes:

- Contratos formalizados con socios minoritarios: préstamos, gestión y comercialización.
- Contrato de compraventa de acciones a Reoco Miradola, S.L. representativas del 20% de capital social de Winslaro ITG, S.L.
- Aportación de socios y créditos otorgados a Winslaro ITG, S.L.

	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Otros ingresos de explotación	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019						
Winslaro ITG, S.L.	-	-	5.853	-	-	
Socios minoritarios	-	-	-	(321.017)	(830.945)	(52.864)
	-	-	5.853	(321.017)	(830.945)	(52.864)

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de junio de 2019:

	Euros					
	Créditos a sociedades asociadas	Deudas con Socios (Nota 6)	Intereses de créditos a sociedades asociadas	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Winslaro ITG, S.L.	(1.222.000)	-	(5.853)	-	-	-
Socios minoritarios	-	3.481.644	-	-	45.560	-
	(1.222.000)	3.481.644	(5.853)	-	45.560	-

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

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

Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Otros ingresos de explotación	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
CastleLake L.P.	-	-	1.407.024	-	-	-
Socios minoritarios	-	-	-	-	-	(129.970)
	-	-	1.407.024	-	-	(129.970)

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2018:

	Euros					
	Créditos a sociedades asociadas	Deudas con Socios (Nota 6)	Intereses de créditos a sociedades asociadas	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Socios minoritarios	-	3.448.732	-	-	48.400	-
	-	3.448.732	-	-	48.400	-

9. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, es la siguiente:

Euros	Periodo de seis meses finalizado el 30.06.2019	Periodo de seis meses finalizado el 30.06.2018
Ventas de suelos	-	7.487.929
Venta de promociones	22.866.325	7.231.041
Prestación de servicios	-	-
	22.866.325	14.718.970

Las ventas de promociones en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, por importe de 22.866.325 euros, corresponden a la entrega de viviendas correspondientes a siete promociones desarrolladas por sociedades dependientes del Grupo.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizada en España.

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

En los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018, las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, ascienden a 1.607.627 euros y 1.473.385 euros respectivamente.

Con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del que fuera Socio Mayoritario de la Sociedad Dominante un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, según se detalla en la nota explicativa 5.d anterior.

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.

11. 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.

Información cualitativa

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 6.

Los Administradores de la Sociedad Dominante confían en que estas circunstancias son suficientes para hacer frente a las necesidades de caja tanto de la misma como de sus sociedades dependientes en el futuro. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias, la cual está previsto que se financie con financiación ajena.

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, sin embargo, los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado oportuna la contratación de instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 30 de junio de 2019.

Riesgo de liquidez

Con fecha 14 de junio de 2019, la Sociedad ha incorporado un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2019 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo de 150.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el pasado 12 de junio de 2018. Durante el primer semestre de 2019, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 91,3 millones de euros, y se ha amortizado un importe de 70 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 55,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta junio de 2020 (ver nota 6).

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante firmó un préstamo sindicado corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinará a futuras adquisiciones de suelo, teniendo un plazo de seis meses de disponibilidad. Dicho plazo de disponibilidad se amplió hasta el 8 de agosto de 2019. El plazo de amortización es de 2 años y su coste es de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 30 de junio de 2019, el saldo nominal dispuesto es de 81,5 millones de euros. El importe registrado por método de coste amortizado a 30 de junio de 2019 es de 79.642.268 euros.

La deuda con el Accionista Mayoritario fue capitalizada el 3 de octubre de 2017 (ver nota 5) lo que supuso una mejora de la estructura de fondos propios del Grupo.

Adicionalmente, el plan de negocio incluye un apalancamiento objetivo del grupo de un rango del 30-35%.

Riesgo de tipo de interés

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 1.110.844 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

12. 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 diciembre de 2018.

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

13. 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.

14. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los estados financieros intermedios resumidos consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Los días 2, 3 y 4 de julio tuvo lugar el primer Investor Day de AEDAS Homes. Durante las tres jornadas que se prolongó el evento, la compañía trasladó el buen desempeño operativo realizado hasta el momento, una gran visibilidad sobre los objetivos de entregas de 2019 y 2020 así como la sana situación financiera de la que disfruta. Durante estos tres días se visitaron 6 proyectos en la DT Centro, 4 en la DT de Cataluña y 3 en la de DT Este, en concreto en la zona de Mallorca. Además de comprobar el avanzado grado de avance de esta obras, los asistentes pudieron ver otras parcelas de la compañía en estas áreas de gran demanda.

- Con fecha 4 de julio de 2019 la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido suelos por importe de 4.903.414 euros (antes de impuestos), desembolsando totalmente dicho importe en la operación de compraventa.
- Con fecha 5 de julio de 2019, la Sociedad Dominante ha dispuesto 28 millones de euros adicionales del préstamo sindicado corporativo, con límite de 150.000.000 euros (ver nota 6).
- El 5 de julio de 2019 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019" en el MARF, por importe total de 8,3 millones de euros, de los que 2 millones de euros vencen en septiembre 2019, 4,5 millones de euros en diciembre 2019 y 1,8 millones de euros en junio 2020.
- Con fecha 9 de julio de 2019, la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido suelo por importe de 4.438.742 euros, quedando íntegramente desembolsando dicho importe en el momento de la formalización de la escritura de compraventa.
- El 10 de julio de 2019 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019" en el MARF, por importe total de 10 millones de euros que vencen en julio 2020.
- Con fecha 11 de julio de 2019, la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido varias parcelas por importe de 15.972.060 euros, quedando íntegramente desembolsado dicho importe en el momento de la formalización de la escritura de compraventa.
- Con fecha 18 de julio de 2019, la Sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha formalizado contrato privado de venta de una parcela por importe de 11.500.000 euros más IVA, quedando aplazado el pago de la misma en diferentes tramos con fechas de vencimiento hasta diciembre de 2020.
- Con fecha 18 de julio de 2019 la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha transmitido el 75% de su participación en la sociedad del Grupo denominada Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.U. por importe de 2.250 euros.
- El 19 de julio de 2019 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019" en el MARF, por importe total de 13,3 millones de euros de los que 5 millones de euros vencen en octubre 2019, 6,3 millones de euros en enero 2020 y 2 millones de euros en junio 2020.
- En virtud del acuerdo suscrito con Ares Management Corporation el pasado 11 de abril de 2019, la sociedad SPV Reoco 1, S.L. ha formalizado un contrato privado de venta de 91 viviendas, recibiendo un cobro anticipado por importe de 1.580.000 más IVA el pasado 23 de julio de 2019.
- Con fecha 25 de julio, el Consejo de Administración de la compañía ha aprobado un programa de gestión discrecional de autocartera. La compañía invertirá hasta 50 Millones de euros provenientes del excedente de caja generado en 2019 y 2020.
- Durante el mes de julio de 2019, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 38.943.914 euros, con el objetivo de financiar tres promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 225 y 230 puntos básicos.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de junio de 2019

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			30/06/2019				
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	Madrid	Promoción	94,70%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.U	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
MILOS ASSET DEVELOPMENT, 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

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/12/2018				
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global

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

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 30 de junio de 2019 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	44.807.030	403.236.299	(322.926.544)	(16.515.712)	(13.819.251)	61.533.015	-	156.314.837
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(3.240.678)	(554.655)	8.000.000	-	4.207.324
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	142	(1.329.910)	(89.346)	1.740.000	-	323.886
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(344)	(622.875)	(101.068)	2.555.125	-	1.833.838
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	(405)	(1.120.318)	(217.559)	4.124.176	-	3.864.742
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	954.535	-	179.397	-	-	1.136.932
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	5.291	-	343.442	970.000	-	1.321.743
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.U.	3.000	-	(215)	(1.345)	(100)	1.500	-	2.840
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.000	-	(235)	(1.304)	(179)	1.500	-	2.782
MILOS ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	-	-	-	-	-	3.000
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(443)	(257)	(15.382)	3.303.500	-	3.290.418

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	44.807.030	403.236.299	(322.926.544)	-	(16.515.712)	61.533.015	-	170.134.088
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(2.277.412)	(963.266)	8.000.000	-	4.761.979
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	(458)	(1.374.771)	45.461	1.740.000	-	413.232
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(344)	(376.421)	(246.454)	2.555.125	-	1.934.906

SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	(405)	(454.887)	(665.431)	4.124.175	-	4.082.300
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	(411)	(1.015.170)	7.170.116	-	(2.200.000)	3.957.536
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	(538)	(2.040.724)	2.046.552	2.970.000	-	2.978.300
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.U.	3.000	-	(215)	(746)	(599)	1.500	-	2.940
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.000	-	(235)	(676)	(629)	1.500	-	2.960

(*) Cifras no auditadas, con excepción de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 de SPV REOCO 1, S.L.U., auditadas por ERSNT & YOUNG, S.L.

Anexo II – Sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital social de alguna sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018

Sociedad en la que participan	Socio	% de participación
SPV SPAIN 2, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L	12,50%
SPV REOCO 15, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%
ESPEBE 11, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%
WINSLARO ITG, S.L.	REOCO MIRADOLA, S.L.	80%

Informe de Gestión 6m 2019

AEDAS
HOMES



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

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

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

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

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

ÍNDICE

1. Resumen ejecutivo

2. Evolución operativa del negocio

- 2.1 Viviendas activas
- 2.2 Lanzamientos
- 2.3 Ventas
- 2.4 Construcción
- 2.5 Licencias de obra
- 2.6 Entregas

3. Inversiones

4. Personal

5. Gobierno Corporativo

- 5.1 Junta General de Accionistas
- 5.2 Responsabilidad Social Corporativa

6. Información financiera

- 6.1 Cuenta de Resultados
- 6.2 Balance, Estados de Flujo de Efectivo y Período Medio de Pago a Proveedores
 - 6.2.a Balance
 - 6.2.b. Estados de Flujo de Efectivo
 - 6.2.c Período Medio de Pago a Proveedores
- 6.3 Deuda financiera

7. Evolución de la cotización y hechos relevantes

- 7.1 Evolución de la cotización
- 7.2 Hechos Relevantes

8. Hechos posteriores al cierre

1. Resumen ejecutivo

El primer semestre de 2019 se cierra con el cumplimiento de los principales objetivos de AEDAS Homes en el marco de su plan estratégico 2017-2023 ofreciendo una gran visibilidad y mayor certidumbre sobre las entregas previstas para el cierre **del ejercicio 2019 que, a 30 de junio, contaba con un 92% de ventas, 11 proyectos con certificado de fin de obra para 387 viviendas y 6 proyectos con licencia de primera ocupación para 205 viviendas.**

Durante este primer semestre del año y adicionalmente a los hechos destacables incluidos en el informe de gestión 1T 2019 anterior, la compañía celebró su **Junta General Ordinaria** el pasado 9 de mayo en la que se aprobaron todas las propuestas de acuerdos que le habían sido sometidas.

Cabe destacar en el segundo trimestre del año en curso, el **acuerdo alcanzado con Castlelake, L.P.** mediante el cual AEDAS Homes podrá coinvertir en ámbitos de suelo estratégico no finalista y gestionar dichos ámbitos hasta su plena transformación en parcelas finalistas mediante la participación en distintas sociedades instrumentales (SPV). Los activos objetivo de coinversión serán suelos residenciales que requieran gestión urbanística y/o requieran una gran inversión inicial por su elevado tamaño. Todos ellos estarán ubicados en la huella geográfica donde la compañía ya opera. La primera adquisición se ha realizado en Madrid. Está concedida a la compañía un derecho de conversión para 40 unidades.

En relación con el protocolo de intenciones (memorandum of understanding - MoU) firmado el pasado 20 de marzo con un fondo gestionado por una filial de **Ares Management Corporation (NYSE: ARES)** para la venta al mismo de cuatro edificios llave en mano, que suponen un total de c.500 viviendas por importe aproximado de 71,50 Millones de € que el comprador destinará íntegramente al alquiler, **destacar, como hecho posterior al cierre del semestre, la firma del segundo de los contratos de compraventa previstos que conforman este protocolo de intenciones sobre una parcela en Alcalá de Henares, Madrid que cuenta con un total de 91 viviendas,** sumándose a las 103 viviendas ya transaccionadas en Torrejón de Ardoz, Madrid en el marco de este acuerdo.

Adicionalmente, la compañía finaliza el primer semestre del año incorporando un **programa de emisión de pagarés** (commercial paper notes), "AEDAS HOMES 2019 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), **con un saldo vivo máximo de 150 Millones de €, y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses,** aumentando el saldo vivo máximo del anterior programa y aprovechando así la buena demanda de este producto, posibilitando la diversificación de sus vías de financiación a precios y plazos muy atractivos.

Desde el punto de vista operativo de la compañía cabe resaltar los lanzamientos de viviendas al mercado. **Se han lanzado un total acumulado de 5.377 viviendas** lo que representa un incremento del 33% respecto al cierre del ejercicio anterior. **El número de lanzamientos realizados en**

el primer semestre de 2019 es de 23 proyectos que representan **1.340 viviendas**. **Estas viviendas representan un 52% del objetivo previsto para 2019.**

Con respecto al objetivo de entregas de vivienda, **se han entregado las llaves de un total acumulado de 349 viviendas** lo que representa un incremento del 41% con respecto al cierre del ejercicio anterior. De estas, el número de viviendas entregadas en el primer semestre de 2019 es de 102 que representa el 10% de las entregas previstas para el 2019.

El número de pre-ventas en este primer semestre ha ascendido a 772 viviendas que representan un importe de 246 Millones de €, incluyendo el primero de los cuatro proyectos llave en mano firmados con la compañía patrimonialista. El número de unidades pre-vendido es un 31% superior al registrado en el mismo período de 2018. Estas nuevas ventas sitúan el libro de ordenes en 2.578 viviendas representando un importe total en ventas de 913 Millones de €.

De la misma manera, la compañía finalizaba el semestre con 4.020¹ viviendas en fase de construcción. De estas, **1.383 iniciaron sus obras en el primer semestre de 2019** lo que supone un incremento del 55% en comparación con el mismo período del año anterior.

AEDAS Homes ha continuado siendo uno de los principales actores en compras de suelo. La inversión realizada (coste de

adquisición+ CAPEX) a lo largo del primer semestre de 2019 ha sido de 22,50 Millones de € en un total de 8 nuevos proyectos. Todas estas operaciones se concentran en Granada, Jávea, Denia, Valencia y Sevilla. Estos suelos tienen potencial para el desarrollo de **395 viviendas**, el 25% tienen la clasificación de Suelo Urbano Consolidado (Ready To Build) y el 75% de Suelo Urbano No Consolidado (Fully Permitted Land).

Adicionalmente, se ha adquirido suelo en Málaga para el desarrollo de 103 unidades² en formato NPL (Non Performing Loan) por importe de 2,5 Millones de €.

Las inversiones realizadas a lo largo del primer semestre de 2019 así como las que se realizarán a lo largo del año, que se afronta con buenas perspectivas, están encaminadas al cumplimiento del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período. A finales del primer semestre de 2019, **el tamaño del banco de suelo de la compañía asciende a c. 15.202 viviendas** habiéndose incrementado en un 1% desde finales de 2018.

El GAV de la compañía se sitúa en 1.931 Millones de €, reflejando un incremento del 9,2% con respecto al cierre del año 2018. El GAV, en términos comparables (LfL), ha experimentado un crecimiento del 1,2% en este período. **En cuanto al NAV, se sitúa en 1.621 Millones de € reflejando un incremento del 0,3% res-**

1. Dos viviendas colindantes se han unido formando una única vivienda en un proyecto.

2. Estas 103 unidades no se han computado ni en el banco de suelo ni en la valoración de Savills.

pecto a diciembre 2018. Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de mayo de 2019, ajustado por las compras y ventas de existencias perfeccionadas durante el mes de junio de 2019 y sin considerar los anticipos de proveedores ni aquellos activos para los que existe una opción de venta, para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro. Los Administradores han optado por efectuar la valoración de la cartera de activos al 31 de mayo de 2019, sin que se hayan producido operaciones o circunstancias relevantes en el mes de junio que afecten de forma significativa a dicha valoración.

Con esto, el balance a cierre del primer semestre de 2019 **refleja un incremento de existencias de un 15%** en el período hasta 1.240 Millones de € así como un incremento de la deuda financiera de un 48% hasta 228³ Millones de €. Esto sitúa el **LTV de la compañía en un 10% y el LTC en un 16%**.

Los principales indicadores que impulsan la demanda residencial siguen evolucionando positivamente en España. Banco de España, sitúa el crecimiento del PIB español para 2019 en un 2,4%. Este crecimiento económico, sigue impulsando la tasa de desempleo a la baja habiendo cerrado el año 2018 con una tasa del 14,4% desde un nivel máximo del 25,8%⁴ en 2012. Esta buena evolución de los principales indicadores favorece el crecimiento de la demanda residencial. Este incremento de la demanda ha causado que el precio medio de la vivienda en España haya experimentado un crecimiento anual del 3%⁵ al cierre del primer semestre del año, **reflejando que el desequilibrio entre oferta y demanda persiste.**

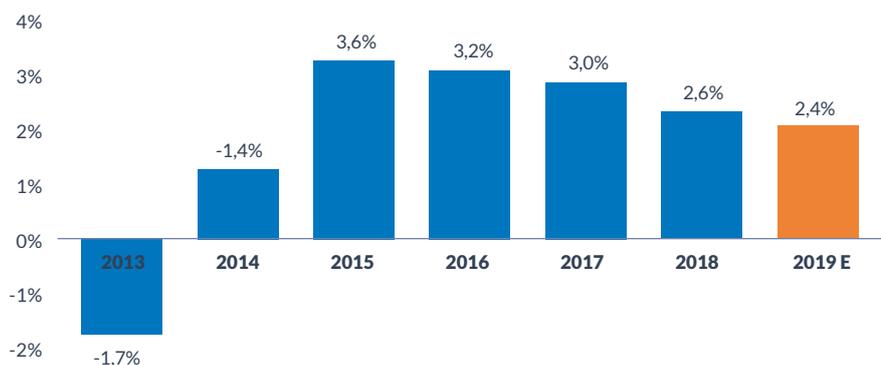
A pesar de este incremento, el precio medio de la vivienda a nivel nacional está situado un 34,1% por debajo del precio medio del pico de mercado, acorde al informe de Tinsa, segundo trimestre 2019.

Por todo lo anterior, España confirma su crecimiento económico por encima de la

3. Diferencias debido a distinto tratamiento contable. Se refiere a la deuda bruta amortizada.

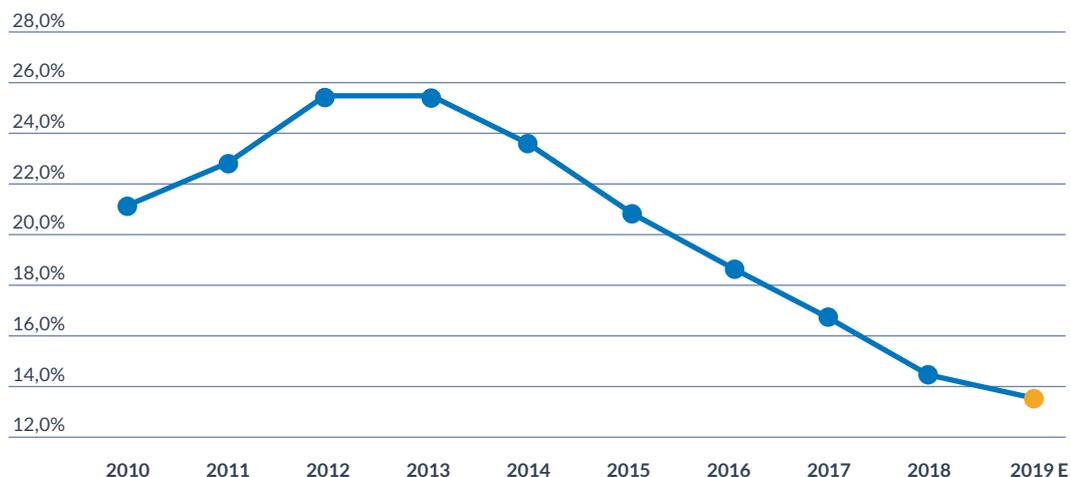
4. Fuente: INE.
5. Fuente: TINSA 6m 2019 Report.

VISIÓN POSITIVA DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (PIB%)



Fuente: INE & Bank of Spain

TASA DE DESEMPLEO ESPAÑOLA (%)



Fuente: INE & Ministerio de Hacienda, Gobierno de España

media de la Unión Europea en su conjunto y de las principales economías que la conforman a título individual, soportado por una sana y creciente demanda interna.

Con respecto a los mercados bursátiles, en líneas generales la tendencia a nivel mundial del segundo trimestre de 2019 ha continuado al alza, en línea con la del primero. Los índices bursátiles han cerrado uno de los mejores primeros semestres de los últimos años, con un comportamiento de los índices americanos superando a los europeos y alcanzando máximos históricos, reflejando un efecto rebote desde el cierre del ejercicio anterior, que fue de los cierres bursátiles más duros en muchos años.

Las incertidumbres a nivel internacional continúan (Brexit, la guerra comercial entre China y Estados Unidos, el ciclo de tipos de interés o las menores previsiones de crecimiento económico mundial) y siguen teniendo su impacto en los mercados.

A pesar de este momento de bonanza en los mercados que han reflejado los principales índices bursátiles, las emisiones de *equity* y el mercado de OPVs en Europa no tuvo un buen trimestre, habiendo comenzado su cotización en mercado un 35,6% menos de compañías que en el mismo período del ejercicio anterior. En España no se ha producido ningún debut en el mercado continuo durante el primer semestre, algo que no sucedía desde el año 2012.

A pesar de la positiva evolución del IBEX 35 que cerró este primer semestre del año ganando un 7,7%, el sector promotor cotizado español ha seguido una tendencia bajista en este período siendo AEDAS Homes la compañía que mejor ha resistido esta tendencia. A pesar de ello, **el buen desempeño operativo de la compañía no se ha visto reflejado en la evolución de su cotización**, habiendo cerrado su precio por acción a 20,90 € reflejando una caída de un 5,7% en el semestre.

2. Evolución operativa el negocio

2.1 Viviendas Activas

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

A 30 de junio de 2019 la compañía contaba con un total de 8.744 viviendas activas habiéndose producido un incremento anual de este parámetro de un 24%. Es decir, A lo largo del primer semestre de 2019, se activaron un total de 1.689 viviendas.

El desglose de estas 8.744 viviendas activas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente: el 40% en fase de diseño, el 10% en fase de marketing, el 46% en fase construcción y el 4% completadas (en balance a cierre del semestre).

2.2 Lanzamientos

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

A lo largo del primer semestre de 2019 se han lanzado 23 proyectos que comprenden 1.340 viviendas en total. Esto representa un incremento anual de un 35% del número de proyectos y de un 8% en el número de viviendas lanzadas con respecto al primer semestre de 2018.

El objetivo de lanzamientos previsto para 2019 es de 2.580 viviendas, habiéndose alcanzado un 52% del objetivo.

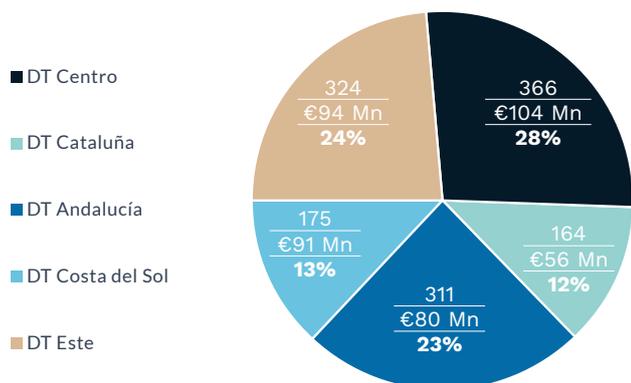
El GDV correspondiente a las 1.340 unidades lanzadas a lo largo del primer semestre de 2019 es de 425 Millones de € resultando un precio medio de venta por unidad de todo el producto lanzado de 317.000 € (susceptible de variar).

En el primer semestre de 2019, se lanzaron un total de 1.340 unidades correspondiéndose con 23 proyectos. De estas, 366 unidades se lanzaron en la Dirección Territorial Centro, 164 unidades en la Dirección Territorial de Cataluña, 311 unidades en la Dirección Territorial de Andalucía, 175 unidades en la Dirección Territorial de Costa del Sol y 324 unidades en la Dirección Territorial Este.

En términos monetarios, el importe correspondiente a los lanzamientos del primer semestre de 2019 es de 425 Millones de €. De estos, 104 Millones de € corresponden a la Dirección Territorial Centro, 56 Millones de € a la Dirección Territorial de Cataluña, 80 Millones de € a la Dirección Territorial de Andalucía, 91 Millones de € a la Dirección Territorial de Costa del Sol y 94 Millones de € a la Dirección Territorial Este.

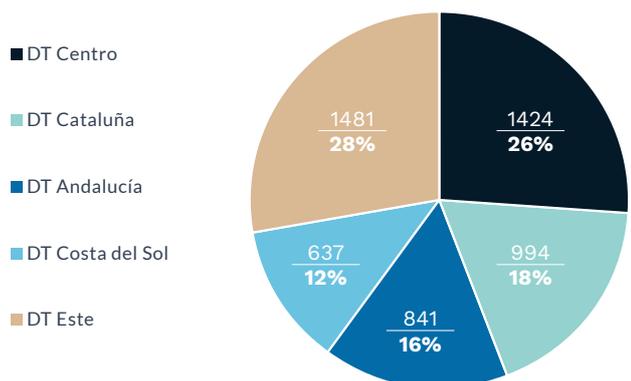
Del total de unidades lanzadas a lo largo del primer semestre de 2019, el 28% se han lanzado en la Dirección Territorial Centro, el 12% en la Dirección Territorial de Cataluña, el 23% en la Dirección Territorial de Andalucía, el 13% en la Dirección Territorial de Costa del Sol y el 24% en la Dirección Territorial Este.

UNIDADES LANZADAS 6M 2019



El total de lanzamientos acumulado a fecha 30 de junio de 2019 es de 87 proyectos que comprenden 5.377 viviendas, que en total representan un GDV de 1.919 Millones de €. De este total acumulado, el desglose por cada Dirección Territorial es el siguiente: en la Dirección Territorial Centro, un total de 1.424 unidades que representan el 26% del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, un total de 994 unidades que representan el 18% del total; en la Dirección Territorial de Andalucía, un total de 841 unidades que representan el 16% del total; en la Dirección Territorial de Costa del Sol, un total de 637 unidades que representan el 12% del total y en la Dirección Territorial Este, un total de 1.481 unidades que representan el 28% del total.

UNIDADES LANZADAS ACUMULADAS 6M 2019



2.3 Ventas

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

A lo largo del primer semestre de 2019 se han pre-venido o reservado 772 viviendas en total. Esto representa un incremento anual de un 32% en el número de reservas efectuadas comparándose con las 585 efectuadas en el primer semestre de 2018.

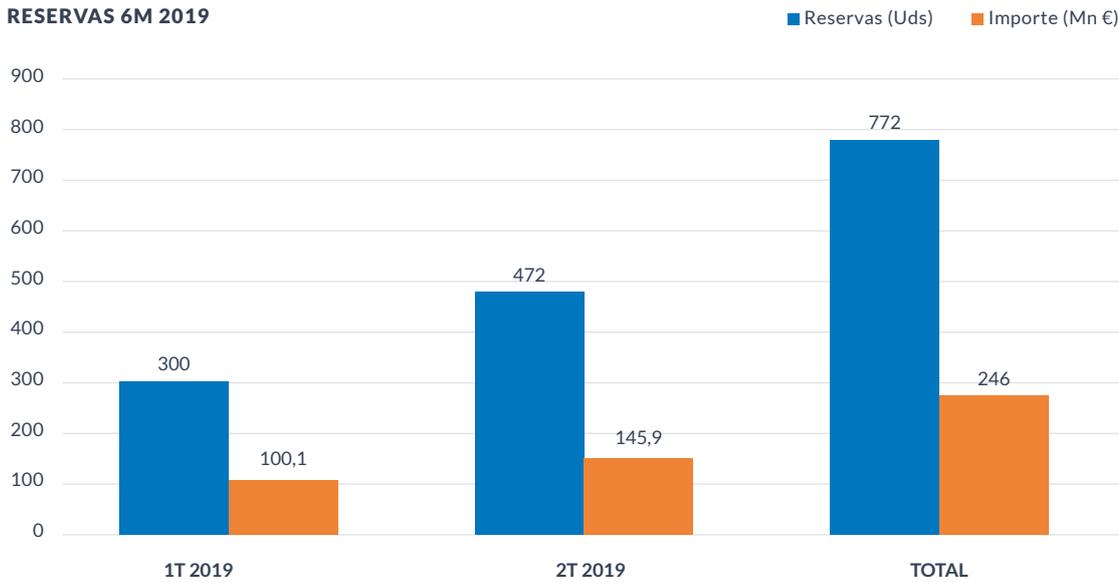
El importe correspondiente a las unidades reservadas a lo largo del primer semestre de 2019 es de 246 Millones de € resultando un precio medio de venta de 319.000 € por unidad. El crecimiento del importe por reservas con respecto al primer semestre de 2018 ha sido de un 17%.

El desglose de reservas por trimestre es el siguiente:

En el primer trimestre de 2019 se han reservado 300 unidades por un valor de adquisición de 100,1 Millones de €.

En el segundo trimestre de 2019 se han reservado 472 unidades por un valor de adquisición de 145,9 Millones de €.

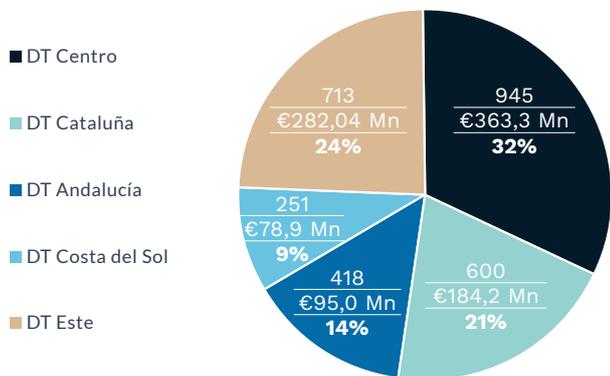
RESERVAS 6M 2019



A 30 de junio de 2019, el total de reservas acumulado de la compañía era de 2.927 viviendas por importe de más de 1.000 Millones de €.

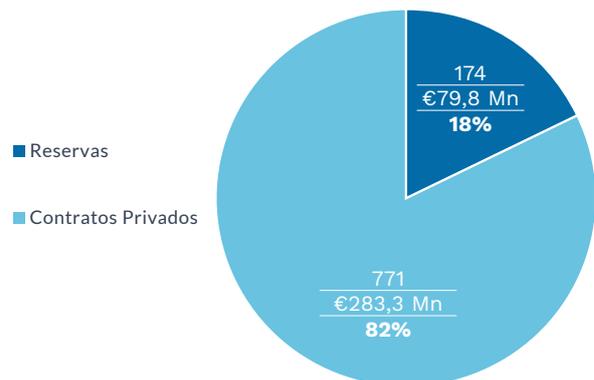
La Dirección Territorial Centro contaba con un total de ventas acumulado de 945 viviendas (32% del total), de las cuales 174 unidades son reservas y 771 contratos privados de compraventa. Las reservas representan un importe de 79,8 Millones de € y los contratos 283,3 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 384.000 € por vivienda.

RESERVAS ACUMULADAS 6M 2019



El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 363,3 Millones de €, suma un 36% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

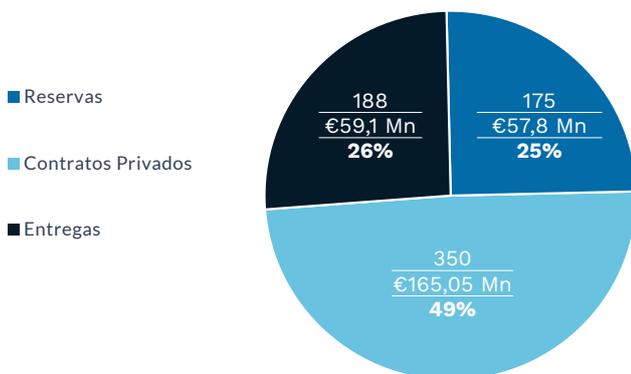
DESGLOSE DE VENTAS ACUMULADAS DT CENTRO 6M 2019



La Dirección Territorial Este contaba con un total de ventas acumulado de 713 viviendas (24% del total), de las cuales 175 unidades son reservas, 350 contratos privados de compraventa y 188 viviendas entregadas. Las reservas representan un importe de 57,8 Millones de €, los contratos 165,05 Millones de € y las entregas 59,1 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 395.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 282,04 Millones de €, suma un 28% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

DESGLOSE DE VENTAS ACUMULADAS
DT ESTE 6M 2019

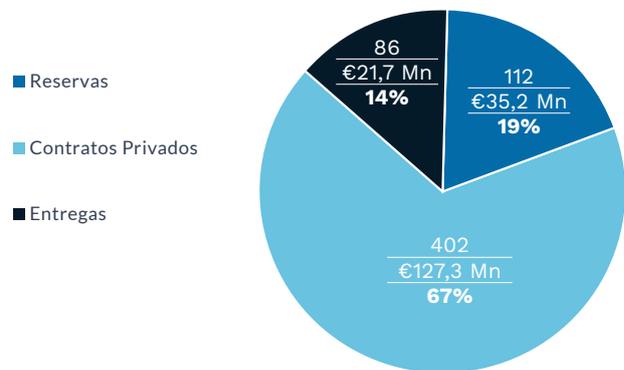


La Dirección Territorial de Cataluña contaba con un total de ventas acumulado de 600 viviendas (21% del total), de las cuales 112 unidades son reservas, 402 contratos privados de compraventa y 86 entregadas. Las reservas representan un importe de 35,2 Millones de €, los contratos 127,3 Millones de € y las entregas 21,7 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 307.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 184,2 Millones de €,

suma un 18% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

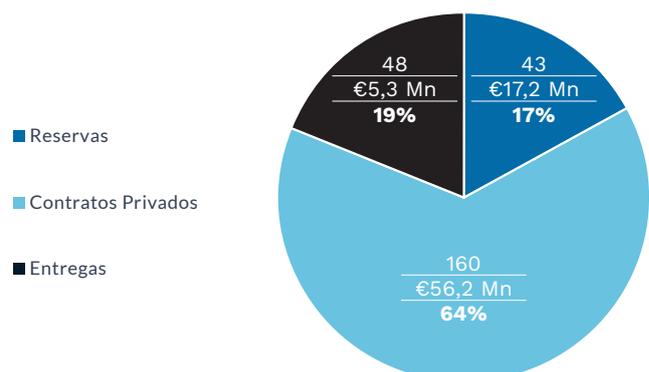
DESGLOSE DE VENTAS ACUMULADAS
DT CATALUÑA 6M 2019



La Dirección Territorial Costa del Sol contaba con un total de ventas acumulado de 251 viviendas (9% del total), de las cuales 43 unidades son reservas, 160 contratos privados de compraventa y 48 entregadas. Las reservas representan un importe de 17,2 Millones de €, los contratos 56,2 Millones de € y las entregas 5,3 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 314.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 78,9 Millones de €, suma un 8% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

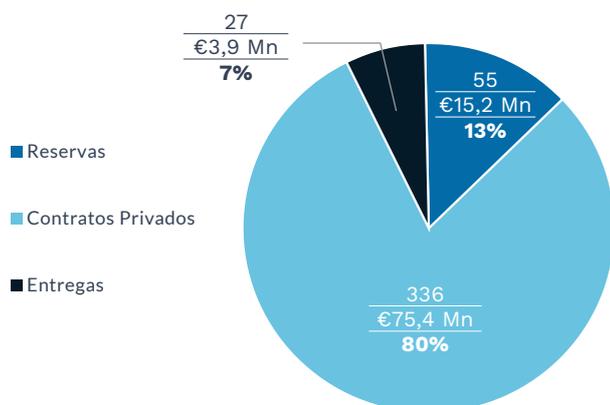
DESGLOSE DE VENTAS ACUMULADAS
DT COSTA DEL SOL 6M 2019



La Dirección Territorial de Andalucía contaba con un total de ventas acumulado de 418 viviendas (14% del total), de las cuales 55 unidades son reservas, 336 contratos privados de compraventa y 27 entregadas. Las reservas representan un importe de 15,2 Millones de €, los contratos 75,4 Millones de € y las entregas 3,9 € Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 226.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 95 Millones de €, suma un 10% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

DESGLOSE DE VENTAS ACUMULADAS
DT ANDALUCÍA 6M 2019



2.4 Construcción

A lo largo del primer semestre de 2019 se comenzó la construcción de 1.383 viviendas lo que supone un incremento del 54% sobre las 894 viviendas que iniciaron construcción a lo largo del primer semestre de 2018. Al final del primer semestre de 2019, la compañía contaba con un total de 4.020¹ unidades en construcción,

1. Dos viviendas colindantes se han unido formando una única vivienda en un proyecto.

lo que supone un incremento del 32% sobre las 3.050 unidades en construcción a cierre del ejercicio 2018.

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

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

2.5 Licencias de obra

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

A lo largo del primer semestre de 2019 se han obtenido un total de 1.552 licencias de obra lo que supone un incremento del 145% sobre las 633 obtenidas a lo largo del primer semestre de 2018. Con esto, la compañía ya ha obtenido la licencia de obra de un total de 4.935² viviendas.

En el primer trimestre de 2019 se obtuvo licencia de obra para un total de 904 viviendas.

En el segundo trimestre de 2019 se obtuvo licencia de obra para un total de 648 viviendas.

2. Total licencias obtenidas independientemente de las unidades completadas y entregadas.

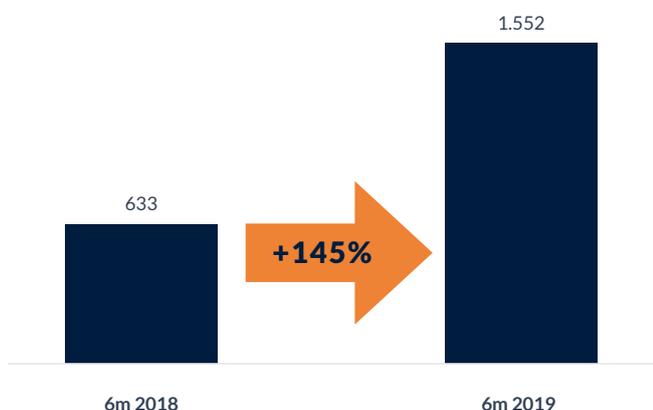
Adicionalmente, a 30 de junio, había un total de 2.592 licencias de obra en tramitación de las cuales 851 se solicitaron hace menos de 4 meses, 676 entre 4 y 8 meses y 1.065 hace más de 8 meses.

2.6 Entregas

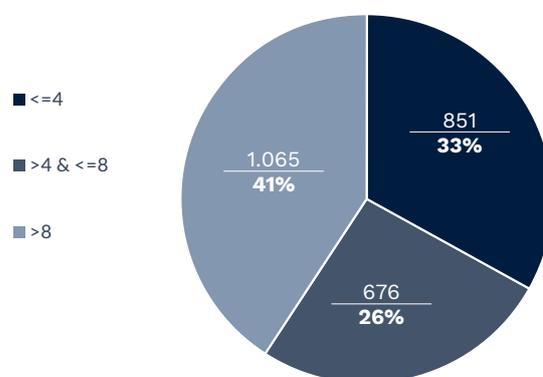
La compañía, en plena fase de despegue, ha entregado un total de 102 viviendas a lo largo del primer semestre de 2019. El ingreso percibido por estas entregas es de 22,9 Millones de €. Con estas entregas, el total acumulado es de 349 viviendas que suman un importe de 90,09 Millones de €.

EVOLUCIÓN DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACIÓN

6m 2018 vs 6m 2019



ANTIGÜEDAD DE LICENCIAS DE OBRA SOLICITADAS - 6M 2019



Región	Promoción	Unidades Totales	Ac. 2017	2018	2019						Total 2019	Total Acumulado
					ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO		
DT Cataluña	RESIDENCIAL NOU EIXAMPLE MAR	88	0	29	8	6	31	8	3	1	57	86
DT Este	BRISAS DEL ARENAL	64	0	53	2	2	1	0	3	1	9	62
DT Este	HACIENDA DEL MAR 2	126	0	122	0	1	1	2	0	0	4	126
DT Andalucía	RESD. JARDINES HACIENDA ROSARIO F-1	78	0	0	0	0	0	0	0	23	23	23
DT Andalucía	RES D. VILLAS DE ARCO NORTE - FASE 1	50	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4
DT Costa del Sol	RESIDENCIAL GALERA SUN	48	16	27	0	4	1	0	0	0	5	48
TOTAL	TOTAL	454	16	231	10	13	34	10	6	29	102	349

3. 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 de 2019 están encaminadas a completar las necesidades del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período.

Conforme a la política de inversiones de la compañía, los activos adquiridos en 2019 comprenden suelos con mínima clasificación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado, es decir, con Planeamiento Urbanístico aprobado definitivamente que, o bien requieren la gestión urbanística necesaria para la obtención de la aprobación del Proyecto de Urbanización y/o del Proyecto de Reparcelación para seguidamente proceder a la ejecución de la obra de urbanización, o bien únicamente requieren la finalización de la obras de urbanización para alcanzar la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, es decir, que únicamente requerirían la obtención de la Licencia de Obra de Edificación para ser desarrollados. Estos suelos están ubicados en las provincias con mercado residencial de obra nueva más dinámico cuya gestión se realiza desde las cinco Direcciones Territoriales existentes. Todas las adquisiciones realizadas ofrecen una visibilidad de margen neto promotor superior al 20% asumiéndose para el cálculo de esta estimación tanto precios de venta de vivienda a fecha de adquisición como coste a esa misma fecha y están destinadas al desarrollo de viviendas libres para el segmento de mercado medio / medio-alto.

En total, se han realizado operaciones de compra para el desarrollo de 8 proyectos residenciales. De ellas, 5 corresponden a la Dirección Territorial Este (3 en Jávea, 1 en Denia y 1 en Valencia) y 3 a la Dirección Territorial de Andalucía (2 en Granada y 1 en Dos Hermanas).

Todos estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 395 viviendas. De estas adquisiciones, el 25% de los suelos tienen la clasificación Suelo Urbano Consolidado y el 75% la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

El importe total de la inversión efectuada asciende a 22,5 Millones de € 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 que se estima en 0,8 Millones de €. En conclusión, el coste medio de adquisición por vivienda una vez estos suelos adquieran la condición Suelo Urbano Consolidado se estima en 57.000 €/vivienda con un rango que oscila principalmente entre 37.086 €/vivienda en la provincia de Sevilla hasta 71.689 €/vivienda en la provincia de Alicante.

Adicionalmente, se ha adquirido suelo en Málaga para el desarrollo de¹ 103 unidades en formato NPL (non performing loan) por importe de 2,5 Millones de €.

El GAV de la compañía se situaba en € 1.931 Millones de € a 30 de junio de 2019 experimentando un crecimiento del 9,2%

1. Estas 103 unidades no se han computado ni en el banco de suelo ni en la valoración de Savills.

desde el cierre del ejercicio 2018. En términos comparables (LfL), el crecimiento experimentado en este período ha sido del 1,2%. Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, conforme a lo descrito en el resumen ejecutivo.

4. Personal

La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Barcelona y Tarragona (Dirección Territorial Cataluña), Madrid y Valladolid (Dirección Territorial Centro), Sevilla y Córdoba (Dirección Territorial de Andalucía), Málaga (Dirección Territorial Costa del Sol) y Valencia, Alicante y Mallorca (Dirección Territorial Este) y cuenta con un total de 206 empleados a cierre del semestre.

5. Gobierno Corporativo

5.1 Junta General de Accionistas

El 9 de mayo, la compañía celebró su **Junta General Ordinaria** en la que se aprobaron todas las propuestas de acuerdos que le habían sido sometidas. Un total de siete acuerdos resumidos a continuación:

- Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018.
- Aprobación de los informes de gestión individual y consolidado del ejercicio 2018.

- Aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio 2018.
- Aprobación de la propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2018.
- Ratificación del nombramiento y reelección de D^a Milagros Méndez Ureña como consejera, con la calificación de consejera independiente, por el plazo estatutario de tres años.
- Delegación de facultades para la formalización, elevación a público y ejecución de los acuerdos que se adopten.
- Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2018.

5.2 Responsabilidad Social Corporativa

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

6. Información financiera

6.1 Cuenta de Resultados

AEDAS HOMES en € Mn ¹	30/06/2019	30/06/2018	Variación € Mn ¹	Variación %
Ventas	22,9	14,7	8,1	55%
Coste de ventas	(16,6)	(10,5)	(6,1)	58%
Margen Bruto	6,3	4,2	2,1	49%
% Margen Bruto	27,4%	28,6%	-	4%
Marketing y comisiones de venta	(4,5)	(3,0)	(1,5)	50%
Otros gastos e impuestos	(1,1)	(0,8)	(0,3)	38%
Margen Neto	0,7	0,4	0,3	64%
% Margen Neto	3,0%	2,7%	-	11%
Costes de estructura	(11,3)	(9,0)	(2,3)	26%
Otros ingresos y gastos de explotación	0,3	1,5	(1,2)	80%
Pérdida/Beneficio por deterioro de inventario	0,1	(0,1)	0,2	200%
EBITDA	(10,2)	(7,2)	(3,0)	43%
Depreciación y amortización	(0,7)	(0,2)	(0,5)	250%
Resultado financiero	(3,4)	(1,0)	(2,4)	240%
Resultado antes de impuestos	(14,3)	(8,3)	(6,0)	73%
Gasto por Impuesto de Sociedades	2,8	11,9	(9,2)	77%
Resultado del ejercicio	(11,6)	3,8	(15,2)	-
% Resultado del ejercicio	-	25,8%	-	-
Minoritarios	-	(0,1)	-	-
Resultado del ejercicio de sociedad dominante	(11,6)	3,7	(15,3)	-

Fuente: Estados Financieros de la compañía
(1) Diferencias debido a redondeo.

La cuenta de pérdidas y ganancias, en términos interanuales, refleja claramente la fase de despegue en la que se encuentra la compañía, habiéndose incrementado los ingresos en el primer semestre de 2019 en un 55% hasta **22,9 millones de €** provenientes exclusivamente de la venta de viviendas. **Estos ingresos, a pesar de haberse visto incrementados en términos interanuales, representan únicamente c.5,7% del objetivo de ingresos para el año 2019 en el que una gran concentración de entregas está prevista para el segundo semestre del año.** Debido a esta circunstancia, los ingresos previstos experimentarán un incremento significativo a cierre de 2019. El margen bruto en términos monetarios interanua-

les ha crecido en 2,1 Millones €, representando un 27,4%.

Los gastos directos han experimentado un incremento del 45% hasta los 5,6 Millones de € con respecto al primer semestre de 2018 debido al aumento de promociones lanzadas a comercialización. **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.** Cabe resaltar que, de los gastos directos comentados, únicamente el 1,4% de los mismos corresponden a las entregas efectuadas en el primer semestre de 2019.

Asimismo, los gastos generales se han incrementado un 26% hasta los 11,3 Millones de € en el primer semestre debido a que la compañía está ya cercana a cubrir su necesidad total de empleados.

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

El resultado neto de la compañía a cierre del primer semestre de 2019 es de -11,6 Millones €. Este resultado negativo es debido principalmente a la gran concentración de entregas previstas para el segundo semestre del año en el que se concentrarán la mayoría de los ingresos.

6.2 Balance, Estado de Flujo de Efectivo y Período medio de pago a proveedores

6.2.a Balance

Lo más destacable en cuanto al balance, se refiere al incremento del 12% experimentado por el Activo Corriente desde el 31 de diciembre de 2018 hasta los 1.384 Millones de €.

Principalmente, este crecimiento se debe al incremento de existencias de un 15% hasta los 1.240 Millones de € distribuidos en suelo (51%), obra en curso (42%), producto terminado (6%) y anticipos a proveedores (1%).

Este incremento de existencias, cuantificado en 165 Millones de €, se ha financiado principalmente y entre otras partidas desde las siguientes cuentas de balance:

18 Millones de € provenientes de las cuentas de efectivo y periodificaciones a corto plazo, que en su conjunto, se han visto reducidas desde el cierre de 2018, partiendo de un importe de 111 Millones de € hasta 93 Millones de €.

89 Millones de € provenientes de la cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar que pasa de 172 Millones de € a cierre de 2018 a 261 Millones de € a junio 2019.

56 Millones de € provenientes del aumento de la cuenta anticipos de clientes hasta alcanzar los 176 Millones de €.

21 Millones de € en emisiones de pagarés.

22 Millones de € provenientes del préstamo corporativo.

22 Millones de € provenientes del préstamos promotor.

Con respecto a la deuda financiera, ver apartado 6.3 de este documento.

AEDAS HOMES en € Mn ¹	30/06/2019	31/12/2018	Variación € Mn ¹	Variación %
Activo no corriente	36	27	9	33%
Existencias	1.240	1.076	164	15%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	42	42	0	0%
Periodificaciones e inversiones financieras a corto plazo	9	8	1	13%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	93	109	(16)	15%
Activo Corriente	1.384	1.235	149	12%
Activo Total	1.420	1.262	158	13%
Patrimonio neto	925	935	(10)	1%
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	80	58	22	38%
Derivados	3	1	2	200%
Pasivo no corriente	83	59	24	41%
Provisiones	3	1	2	200%
Deudas a corto plazo con entidades de crédito con vencimiento a largo plazo, obligaciones y otros valores negociables	145	92	53	58%
Otros pasivos financieros	3	3	0	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	261	172	89	52%
Pasivo Corriente	412	268	144	54%
Patrimonio Neto y Pasivo Total	1.420	1.262	158	13%

Fuente: Estados Financieros de la compañía.
(1) Diferencias debido a redondeo.

6.2.b Estado de Flujo de Efectivo

El efectivo o equivalente al comienzo del período se situaba en 103 Millones de € situándose a 30 de junio en 82,3 Millones de € resultando una variación neta de efectivo de - 20,6 Millones de €.

Esto es debido a salidas de efectivo en las actividades de explotación por importe de 95 Millones de €, a salidas de efectivo en las actividades de inversión por importe de 3,1 Millones de € y a entradas de efectivo por actividades de financiación por importe de 77,2 Millones de €.

6.2.c Período medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores en el primer semestre de 2019 se situó en **49,22 días**.

Resumen EFE AEDAS HOMES (En € Mn')	30/06/2019	31/12/2018
BAI	(14,3)	(8,1)
Variación de provisiones	4,5	3,0
Amortización del inmovilizado	(0,6)	(0,5)
Ingresos / (Gastos) Financieros	9,4	9,6
Otros Ingresos / Gastos	(6,0)	(6,4)
Cambio de Capital Corriente	(79,8)	(142,9)
Existencias	(153,2)	(185,3)
Clientes y otras cuentas a cobrar	(5,6)	5,5
Proveedores y otras cuentas a pagar	79,8	37,8
Otros flujos de caja operativos	(0,8)	(0,9)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(94,7)	(157,3)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(3,2)	(5,9)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	77,3	93,7
Aumento / (Dismutación) Neta del Efectivo o Equivalentes	(20,6)	(69,5)
Efectivo al comienzo del ejercicio	103,0	172,4
Efectivo al final del ejercicio	82,4	103,0
Caja Disponible	40,5	60,5

Fuente: Estados Financieros de la compañía.

(1) Diferencias debido a redondeo.

6.3 Deuda financiera

Deuda neta total: €191,3 Mn

Deuda neta (€ Mn)

	Jun 2019	Dic 2018
Deuda con garantía hipotecaria constituida	88,0	57,1
Deuda sin garantía hipotecaria constituida	138,2	97,3
Otra deuda financiera	1,9	1,7
Deuda financiera bruta	228,1	156,2
Caja disponible	36,8	60,5
Deuda neta	191,3	95,7
Caja total	82,4	103,0
Pagos diferidos de suelo	2,4	9,3
LTC ¹	16%	9%
LTV ²	10%	5%

(1) LTC: Calculado como deuda financiera neta dividida por el coste de mantenimiento de inventarios, excluyendo los pagos diferidos de suelo.

(2) LTV: Calculado dividiendo deuda financiera neta entre el GAV total.

(3) Diferencias debido a redondeos.

A 30 de Junio de 2019 la deuda financiera bruta de la compañía se situaba en 228,1¹ millones de €, distribuida en 88 Millones de € en préstamos bancarios (con garantía hipotecaria que son los destinados a financiar la obra en curso), 81,6 Millones de € en préstamos corporativos, 3,4 Millones de € en préstamos con socios externos y 55,1 Millones de € en la línea de pagarés emitida.

El importe máximo disponible de deuda por parte de la compañía es de 876² millones de € de los cuales, 657,6 Millones de € corresponderían a préstamos promotor.

Por tanto, la deuda financiera neta de la compañía a cierre del semestre se situaba en 191,3³ millones de € habiendo incrementado un 105% desde diciembre de 2018.

1. Diferencias debido a distinto tratamiento contable. Se refiere a la deuda bruta amortizada.

2. Diferencias debido a distinto tratamiento contable. Se refiere a máxima deuda contable.

3. Diferencias debido a distinto tratamiento contable. Se refiere a la deuda neta amortizad

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

A cierre del primer semestre de 2019 el coste medio de la deuda se sitúa en un 2,39%, el coste máximo de la deuda en un 2,31% y el coste medio de los préstamos promotor en un 2,13%.

El incremento de la deuda financiera bruta ha experimentado un crecimiento del 48% anual revelando la aceleración de operaciones de la compañía en su fase de despegue. A pesar de este incremento y debido a la baja disposición del crédito por los motivos expuestos, **este bajo nivel de disposición sitúa el LTV en el 10% y el LTC en el 16% al cierre del semestre.**

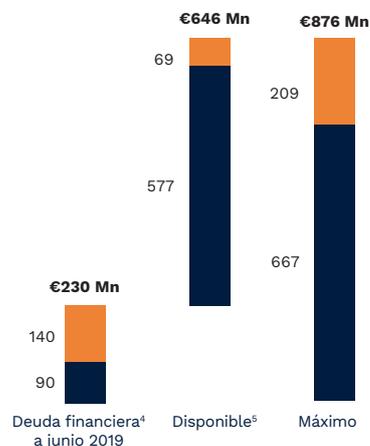
Financiación de la fase de despegue eficiente y diversificado – crecimiento orgánico en línea

Estructura financiera⁴ (€ Mn)

2,13%
Coste medio de préstamos promotor

2,39%
Coste medio de la deuda actual

2,31%
Coste medio de la deuda máxima



■ Deuda sin garantía hip. constituida ■ Deuda con garantía hip. constituida

(4) Diferencias a raíz de trato contable.

(5) Cambios del tramo suelo del préstamo promotor sujetos a la evolución de las obras en curso.

7. Evolución de la cotización y hechos relevantes

7.1 Evolución de la cotización

A pesar de la positiva evolución del IBEX 35 que cerró este primer semestre del año ganando un 7,71%, el sector promotor cotizado español ha seguido una tendencia bajista en este primer semestre siendo la compañía que mejor ha resistido esta tendencia AEDAS Homes cuyo precio por acción comenzó el año cotizando a 22,16 € / acción, alcanzando su máximo anual de 24,05 € / acción el 21 de mayo y su mí-

mo el 24 de junio con 20,35 € / acción, cerrando el semestre a 20,90 € / acción. Por tanto, **el precio ha experimentado un descenso de un 5,68% a lo largo de este primer semestre de 2019**. Con respecto a la liquidez del valor, a lo largo de este semestre se ha negociado un volumen equivalente al 37,16% del número total de acciones.

EVOLUCIÓN ENERO-JUNIO 2019

Último precio (%)

■ IBEX Index 7.716
■ AEDAS SM Equity -5.686



7.2 Hechos Relevantes

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

8. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, 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 4 de julio de 2019 la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido suelos por importe de 4.903.414 euros (antes de impuestos), desembolsando totalmente dicho importe en la operación de compraventa.
- Con fecha 5 de julio de 2019, la Sociedad Dominante ha dispuesto 28 millones de euros adicionales del préstamo sindicado corporativo, con límite de 150 Millones de €.
- El 5 de julio de 2019 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa “AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019” en el MARF, por importe total de 8,3 millones de euros, de los que 2 millones de euros vencen en septiembre 2019, 4,5 millones de euros en diciembre 2019 y 1,8 millones de euros en junio 2020.
- Con fecha 9 de julio de 2019, la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido suelo por importe de 4.438.742 euros, quedando íntegramente desembolsando dicho importe en el momento de la formalización de la escritura de compraventa.
- El 10 de julio de 2019 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa “AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019” en el MARF, por importe total de 10 millones de euros que vencen en julio 2020.
- Con fecha 11 de julio de 2019, la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido varias parcelas por importe de 15.972.060 euros, quedando íntegramente desembolsado dicho importe en el momento de la formalización de la escritura de compraventa.
- Con fecha 18 de julio de 2019, la Sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha formalizado contrato privado de venta de una parcela por importe de 11.500.000 euros más IVA, quedando aplazado el pago de la misma en diferentes tramos con fechas de vencimiento hasta diciembre de 2020.
- Con fecha 18 de julio de 2019 la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha transmitido el 75% de su participación en la sociedad del Grupo denominada Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.U. por importe de 2.250 euros.
- El 19 de julio de 2019 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa “AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019” en el MARF, por importe total de 10 millones de euros que vencen en julio 2020.

Programme 2019” en el MARF, por importe total de 13,3 millones de euros de los que 5 millones de euros vencen en octubre 2019, 6,3 millones de euros en enero 2020 y 2 millones de euros en junio 2020.

- Durante el mes de julio de 2019, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 38.943.914 euros, con el objetivo de financiar tres promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre los 225 y 230 puntos básicos.
- Los días 2, 3 y 4 de julio tuvo lugar el primer Investor Day de AEDAS Homes. Durante las tres jornadas que se prolongó el evento, la compañía trasladó el buen desempeño operativo realizado hasta el momento, una gran visibilidad sobre los objetivos de entregas de 2019 y 2020 así como la sana situación financiera de la que disfruta. Durante estos tres días se visitaron 6 proyectos en la DT Centro, 4 en la DT de Cataluña y 3 en la de DT Este, en concreto en la zona de Mallorca. Además de comprobar el avanzado grado de avance de esta obras, los asistentes pudieron ver otras parcelas de la compañía en estas áreas de gran demanda.
- El 23 de julio de 2019, AEDAS Homes ha formalizado la firma del segundo de los contratos de compraventa previstos que conforman este protocolo de intenciones con Ares Management Corporation (NYSE: ARES) sobre una parcela en Alcalá de Henares, Madrid que cuenta un total de 91 viviendas, recibiendo un cobro anticipado por importe de 1.580.000 más IVA.
- Con fecha 25 de julio, el Consejo de Administración de la compañía ha aprobado un programa de gestión discrecional de autocartera. La compañía invertirá hasta 50 Millones de € provenientes del excedente de caja generado en 2019 y 2020.



AEDAS
HOMES

**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 correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables; ofrecen, tomadas en su conjunto, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes; y el Informe de Gestión consolidado incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los consejeros, en prueba de conformidad, firman esta hoja:

D. Santiago Fernández Valbuena
Presidente

D. David Martínez Montero
Consejero Delegado

D. Eduardo D'Alessandro Cishek
Consejero

**DECLARATION OF LIABILITY OF AEDAS
HOMES, S.A.**

In accordance with the provisions of article 8.1 (b) of Royal Decree 1362/2007, of October 19, the members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A. below signatories make the following declaration of liability:

That, to the best of its knowledge, the Interim condensed consolidated financial statements for the six months ended June 30th, 2019 of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries, 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

Ms. Milagros Méndez Ureña

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

Mrs. Cristina Álvarez Álvarez
Board Member

D. Emile K. Haddid
Consejero

Mr. Emile K. Haddid
Board Member

25 de julio de 2019
Madrid

July 25th, 2019
Madrid

Yo, Alfonso Benavides Grases, Secretario no consejero del Consejo de Administración, certifico la autenticidad de las firmas que anteceden de las personas cuyo nombre figura en la parte inferior de la firma correspondiente,

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

siendo todos ellos miembros del Consejo de
Administración de Aedas Homes, S.A.

whom are members of the Board of Directors
of Aedas Homes, S.A.

Madrid
25 de julio de 2019

Madrid
July 25th, 2019

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors