

DN1693973

03/2017

FRANCISCO-JAVIER MONEDERO SAN MARTIN

NOTARIO

EDUARDO DATO, 2
Teléfs. 91 447 94 54 - 58 - 62
Fax: 91 447 94 53
28010 - MADRID

Informe de Auditoría Independiente

AEDAS HOMES, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de junio de
2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016



Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de AEDAS HOMES, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de AEDAS HOMES, S.L. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de junio de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

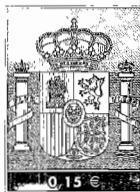
Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de AEDAS HOMES, S.L. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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



DN1693972

03/2017

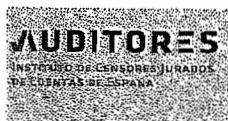


2

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AEDAS HOMES, S.L. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de junio de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



ERNST & YOUNG, S.L.

Fernando González Cuervo

Año 2017 Nº 01/17/32941
SELLO CORPORATIVO: 88,00 EUR

18 de agosto de 2017

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional
.....

Aedas Homes S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales abreviadas del periodo
comenzado el 9 de junio de 2016 y terminado
el 31 de diciembre de 2016

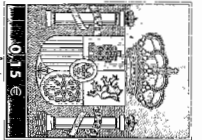
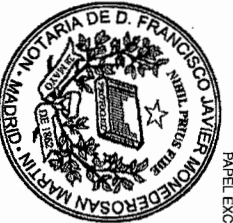
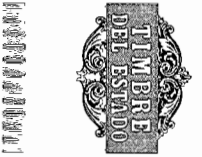
Constitución

AEDAS HOMES, S.L.U.**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.16
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	5.a	8.848.375	Capital Social		3.000
Créditos en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.a	28.681.125	Reservas voluntarias		(354)
Activos por impuesto diferido		118	Aportaciones de socios o propietarios		9.372.875
Total activo no corriente		37.527.618	Resultado del ejercicio		(2.241.561)
			Total patrimonio neto	6	7.133.960
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	7.c	28.213.625
			Total pasivo no corriente		28.213.625
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas cobrar	5.b	473.195	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	7.d	81.889
Créditos en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.b	85.406	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.e	2.689.046
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		32.301	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		2.685.844
			Acreedores por prestación de servicios		3.201
Total activo corriente		590.901	Total pasivo corriente		2.770.935
TOTAL ACTIVO		38.118.520	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		38.118.520

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2016.

Consejeros

AEDAS HOMES, S.L.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO INICIADO EL 9 DE JUNIO DE 2016 y TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

	Notas	Periodo terminado el 31 de diciembre 2016
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	9.a	85.406
Otros gastos de explotación	9.b	(2.245.078)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.159.672)
Gastos financieros	9.c	(81.889)
RESULTADO FINANCIERO		(81.889)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.241.561)
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.241.561)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

Controlador



DN1693970

03/2017

AEDAS HOMES , S.L.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO INICIADO EL 9 DE JUNIO DE 2016 Y TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(2.241.561)
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)		(2.241.561)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Coordinales

AEDAS HOMES, S.L.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO INICIADO EL 9 DE JUNIO DE 2016 y TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

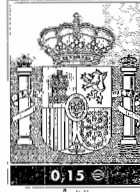
(Euros)

	Capital	Reservas voluntarias	Aportaciones de socios o propietarios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO INICIAL AL 9 DE JUNIO DE 2016 (*)	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.241.561)	-	(2.241.561)
Operaciones con accionistas	3.000	(354)	9.372.875	-	-	-	9.375.521
Constitución	3.000	(354)	-	-	-	-	2.646
Aportación de socios	-	-	9.372.875	-	-	-	9.372.875
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	3.000	(354)	9.372.875	-	(2.241.561)	-	7.133.960

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Controlador



DN1693969

03/2017

**Aedas Homes, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Memoria abreviada del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Objeto Social

Aedas Homes, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó de forma indefinida el 9 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero, con el número 955 de su protocolo, bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. y con carácter unipersonal. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 143, 11ª Derecha, código postal 28046.

La Sociedad se constituye como resultado de la suscripción y desembolso por parte de la mercantil Structured Finance Management (Spain), S.L. de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. En el ejercicio 2016 se produce el acuerdo de intenciones entre el Socio Único y la sociedad de nacionalidad luxemburguesa denominada Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. para la compraventa del 100% de las participaciones sociales que la primera ostentaba en SPV Spain 19, S.L. La transmisión de dichas participaciones quedó perfeccionada con fecha 5 de julio de 2016. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U. ante el Notario Don Carlos Entrena Palomero, con el número 1228 de su protocolo.

El 29 de junio de 2017 con posterioridad al cierre del ejercicio pero con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas fruto de la reorganización societaria descrita en la Nota 12 la Sociedad adquiere su denominación actual.

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

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

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

Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) tiene la condición de unipersonalidad y como tal figura inscrita en el Registro Mercantil, siendo su Socio Único la sociedad Luxemburguesa Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. con domicilio en 534 Rue de Neudorf L2220, Luxemburgo, y NIF: N01848861, cuyo accionista es Castlake, L.P.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades. El detalle de las sociedades dependientes de la Sociedad ha sido incluido en el Anexo I a estas cuentas abreviadas. Aedas Homes, S.L.U., (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) no está obligada a formular cuentas consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo. No obstante lo anterior, el Grupo formado por la Sociedad, Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016), y sus sociedades dependientes, ha formulado de forma voluntaria las cuentas consolidadas del periodo comenzado el 9 de julio de 2016 y cerrado el 31 de diciembre de 2016, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE") con fecha 16 de agosto de 2017.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Carroll

6

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("ICAC") en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Moneda funcional y moneda de presentación

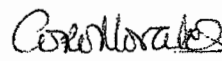
Las cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 adjuntas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas. Estas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base





DN1693968

03/2017



para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones financieras en empresas del Grupo y de las cuentas por cobrar con empresas del Grupo (Nota 4.a).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4.c).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Comparación de la Información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio comenzado el 9 de junio de 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016 no puede presentarse a efectos comparativos con información de ejercicios precedentes al haberse constituido la Sociedad durante el ejercicio 2016.

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

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y estado de cambios en el patrimonio neto abreviado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

h) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.180 miles de euros en el balance de situación abreviado terminado en dicha fecha, como consecuencia básicamente de los servicios de gestión que la sociedad del Grupo Aedas Homes, S.L. (véase Nota 12) aporta a la Sociedad. El citado fondo de maniobra debe ser analizado desde la perspectiva del grupo de sociedades del que Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) es la Sociedad Dominante y por tanto desde una perspectiva consolidada que coincide con el modo en que se gestionan las necesidades financieras.

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 en base al principio de empresa en funcionamiento dado que no se esperan tensiones de liquidez que puedan comprometer el desarrollo de sus operaciones considerando, entre otros, los siguientes factores:

- el acceso existente a la línea de crédito con el Socio Único por importe de 100 millones de euros de la que solo ha dispuesto un importe de 28 millones de euros al cierre del ejercicio 2016 (véase nota 7.c).
- el acceso a las entidades financieras para que sus participadas puedan desarrollar sus promociones inmobiliarias con normalidad.
- Su sólida posición patrimonial.

Coordinador

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016 que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias	(2.241.561)
Aplicación	Euros
A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(2.241.561)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas abreviadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación-

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

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

Valoración inicial-

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

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

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

Valoración posterior-

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

Corominas



DN1693967

03/2017



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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas abreviadas del período comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 adjuntas, por ser las individuales de la Sociedad, no se presentan en bases consolidadas con las de aquellas empresas del Grupo en las que se posee participación mayoritaria.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para las inversiones financieras en empresas del Grupo. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros, momento en el que se produce el registro del deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable de los activos inmobiliarios se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo o bien en base a estudios internos. Dichas valoraciones calculan el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

De acuerdo a los principios contables aplicables, se registrarán como pasivos corrientes, además de aquellas obligaciones cuyo vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo, aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiendo como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Los préstamos recibidos de entidades vinculadas se registran como pasivos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de gastos financieros de acuerdo al método de interés efectivo.

Instrumentos de patrimonio

Corroborado

10

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Al cierre del ejercicio del ejercicio 2016 no hay saldos y ni transacciones en moneda extranjera.

c) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos 10 años, independientemente del plazo establecido por la norma fiscal para su empleo, que puede ser superior.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en

Comunidades



DN1693966

03/2017

balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son realizables en caja en un plazo inferior a tres meses desde su adquisición y que no tienen riesgo de cambio en su valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

e) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas abreviadas diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2016.

f) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en

Carrolla

que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo, que generalmente para las existencias inmobiliarias se produce a la firma de la escritura pública de compra-venta.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

h) Remuneración de Administradores y Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas (véase Nota 11.a) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

i) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas abreviadas.

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo y asociadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia, se encuentran cumplimentadas, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. En todo caso, las presentes cuentas abreviadas deben interpretarse en el contexto del Grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1).

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas.

Las transacciones con partes vinculadas se rigen por la Norma de Valoración 13ª de Elaboración de cuentas anuales del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección Única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Correcciones



DN1693965

03/2017

- Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del Grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa.
- Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

k) Clasificación de determinados ingresos en sociedades holding

Los Administradores de Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) sociedad cuya actividad incluye la actuación como sociedad holding (véase Nota 1), han tenido en cuenta, en la presentación de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas, la respuesta del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España a la consulta publicada en el BOICAC nº 79 (Noviembre 2009) relativa a la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding y sobre la determinación de la cifra de negocios de esta categoría de entidades.

Según la mencionada consulta todos los ingresos que obtenga una sociedad fruto de su actividad "financiera", siempre que dicha actividad se considere como ordinaria, formarán parte del concepto «Importe neto de la cifra de negocios». En consecuencia, tanto los dividendos como los beneficios obtenidos por la enajenación de las participaciones, baja en cuentas o variación del valor razonable, constituyen de acuerdo con lo indicado, el «Importe neto de la cifra de negocios».

A continuación, se detallan las rúbricas que han pasado a formar parte integrante del "Importe neto de la cifra de negocios":

- Ingresos de participaciones en capital: incluyen los dividendos devengados por la tenencia de participación en el capital de empresas.
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros, excepto aquellos que sean grupo, multigrupo y asociadas.
- Resultado por enajenación de instrumentos financieros, exceptuando los que provienen de la baja de participaciones en sociedades dependientes, multigrupo y asociadas.
- Ingresos financieros derivados de los préstamos otorgados a filiales.

Asimismo, los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros así como las pérdidas por enajenación de instrumentos financieros, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, se incluyen dentro del resultado de explotación de la Sociedad.

El resultado derivado de enajenaciones de instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas se incluye dentro del resultado de explotación.

Continúa

5. Inversiones financieras y Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

a) Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto desde la fecha de creación hasta el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Saldo al 09.06.16	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31.12.16
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	8.846.375	8.846.375
Total	-	8.846.375	8.846.375

El detalle de las citadas "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" es el siguiente:

	Euros
	31.12.16
Participaciones en SPV REOCO 1, S.L.U.	8.818.375
Participaciones en Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12)	28.000
Total	8.846.375

Con fecha 20 de Julio de 2016, la Sociedad adquirió la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U. por un precio de 3.000 euros representativo de la totalidad de las participaciones sociales. Posteriormente, durante el ejercicio 2016 se han realizado aportaciones a SPV REOCO 1 por parte de la Sociedad que ascienden a un importe de 8.815.375 euros.

Con fecha de 20 de julio de 2016, la sociedad adquirió a su accionista único, Hipoteca 43 Lux S.a.r.l., la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Aedas Homes, S.L. (véase Nota 12) por un precio de 3.000 euros. Posteriormente, durante el ejercicio 2016 se han realizado aportaciones a Aedas Homes, S.L. (véase Nota 12) por parte de la Sociedad que ascienden a un importe de 25.000 euros.

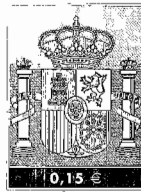
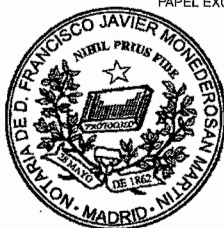
La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2016 es la siguiente:

Denominación	% de participación	Capital Social	Euros					Valor en libros		
			Reservas	Cifras individuales de las sociedades dependientes (*)		Aportaciones de Socios	Patrimonio Neto	Coste	Deterioro	Neto
				Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas					
Participaciones en SPV REOCO 1, S.L.U.	100%	3000	(415)	(30.965)	-	8.815.375	8.786.995	8.818.375	-	8.818.375
Participaciones en Aedas Homes, S.L.U.	100%	3000	(475)	113.133	-	25.000	140.658	28.000	-	28.000
								8.846.375	-	8.846.375

(*) Cifras no auditadas

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 7.

Correcciones



DN1693964

03/2017

El objeto social de las sociedades filiales es el siguiente:

SPV Reoco 1, S.L.U.: la adquisición, promoción y rehabilitación de bienes inmuebles, así como en la adquisición, tenencia, venta y administración de valores mobiliarios y de cualquier título o derecho, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12): la adquisición, promoción y rehabilitación de bienes Inmuebles, así como en la adquisición, tenencia, venta y administración de valores mobiliarios y de cualquier título o derecho, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2016.

A la fecha de las presentes cuentas anuales dada la actividad a la que se dedican las sociedades participadas no se han puesto de manifiesto indicios de deterioros asociados a las participaciones a 31 de diciembre de 2016.

Las cuentas del ejercicio 2016 adjuntas por ser las individuales de Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. En el ejercicio 2016 de acuerdo con la normativa vigente la Sociedad no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad ha formulado de forma voluntaria las cuentas consolidadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002. A continuación, se presenta un resumen de las mismas:

Ejercicio 2016-

	Euros	
	Aedas Homes, S.L.U. (*)	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	37.527.618	480.273
Activo corriente	590.901	47.821.121
Total activo	38.118.520	48.301.394
Capital, reservas y aportaciones de socios	9.375.521	9.371.889
Pérdidas y ganancias	(2.241.561)	(2.369.805)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	7.133.960	7.002.083
Socios externos	-	507.280
Total Patrimonio	7.133.960	7.509.363
Acreedores no corrientes	28.213.625	28.213.625
Acreedores corrientes	2.770.935	12.578.405
Total pasivo y patrimonio	38.118.520	48.301.394

(*) Entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016

Corruñal

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros
	31.12.16
Deudores y otras cuentas por cobrar	1.670
Hacienda Pública, deudora por IVA	471.525
Total	473.195

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses. Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

6. Fondos propios

a) Capital social

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

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


A 31 de diciembre de 2016, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoradas.

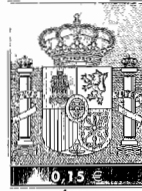
Aportaciones de socios o propietarios

Con fecha 29 de julio de 2016 el Socio Único de la Sociedad decidió aportar a la misma la totalidad de los derechos de crédito titularidad del Socio Único en virtud de un préstamo otorgado a la Sociedad, por un importe de 3.000 euros. Dicha aportación tenía la finalidad de convertir a fondos propios el préstamo que fue otorgado por el Socio Único para la adquisición de 3.000 participaciones sociales de la sociedad Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12) que representaban el 100% de su capital social, el día 20 de julio de 2016. Así, se extinguía el préstamo por el importe aportado a los fondos propios de la Sociedad, por el hecho de ostentar la Sociedad los derechos de acreedor y deudor.

Posteriormente, entre el 13 de septiembre y el 29 de diciembre de 2016, el Socio Único, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., aportó en efectivo al patrimonio neto de la Sociedad diversas aportaciones dinerarias para la financiación de la actividad empresarial:

- Con fecha 13 de septiembre de 2016, se realizó una aportación por importe de 1.600.000 euros.
- Con fecha 28 de octubre de 2016, se realizó una aportación por importe de 20.000 euros.
- Con fecha 28 de noviembre de 2016, se realizó una aportación por importe de 975.000 euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 2.050.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 3.245.375 euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 917.500 euros.





DN1693963

03/2017



- Con fecha 29 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 30.000 euros.
- En la misma fecha, el Socio Único aprueba formalizar la aportación a fondos propios de la sociedad por importe total de 7.000 euros, realizada mediante dos transferencias bancarias, una en fecha de 19 de julio de 2016 por importe de 5.000 euros, y otra en fecha 1 de agosto de 2016 por importe de 2.000 euros. Se hace constar que dicha aportación tiene el carácter de aportaciones del socio al patrimonio neto de la Sociedad. Además, la referida aportación se realiza con la finalidad de financiar la adquisición por parte de la Sociedad de 3.000 participaciones sociales de la mercantil SPV REOCO 1, S.L.U. y los gastos derivados de dicha operación, así como los gastos derivados de la operación de adquisición de otras 3.000 participaciones de la mercantil Aedas Homes, S.L.U. (Vease Nota 12)

Adicionalmente, con fecha de 24 de enero de 2017, se formalizó la aportación de socios por un importe de 525.000 euros que fue realizada por su Socio Único mediante dos desembolsos de 25.000 y 500.000 en fecha 17 y 19 de julio de 2016, respectivamente. Dicha decisión tiene efectos retroactivos a 31 de diciembre de 2016.

Al cierre del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016, el total de aportaciones de Socio asciende a 9.372.875 euros.

b) Reserva legal

De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2016 la reserva legal no se encuentra constituida.

c) Distribución de dividendos

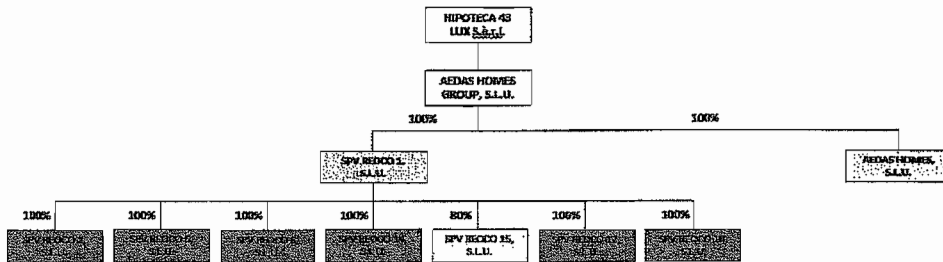
No se han distribuido dividendos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Al cierre del ejercicio 2016 no existen limitaciones a la distribución de dividendos.

7. Saldo con empresas del Grupo, asociadas y empresas vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los socios, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril.

Corruñales

A continuación, adjuntamos un organigrama societario a la fecha de cierre de 31 de diciembre de 2016.



La principal transacción que existe con partes vinculadas al cierre de 31 de diciembre de 2016 es el préstamo que el Socio Único ha concedido a la Sociedad (véase nota 7.c)

a) Créditos en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto desde la fecha de creación hasta el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

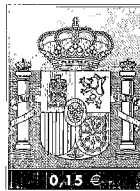
	Euros		
	Saldo al 09.06.16	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31.12.16
Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas	-	28.681.125	28.681.125
Total	-	28.681.125	28.681.125

El detalle de los "Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas" es el siguiente:

	Euros		Fecha de Vencimiento
	Límite	Principal	
Préstamo a Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12)	20.000.000	2.340.000	31/07/2021
Préstamo a SPV REOCO 5, S.L.U.	16.500.000	2.925.000	30/11/2021
Préstamo a SPV REOCO 6, S.L.U.	10.000.000	4.800.000	30/09/2020
Préstamo a SPV REOCO 14, S.L.U.	10.000.000	2.752.500	31/12/2020
Préstamo a SPV REOCO 15, S.L.U.	26.700.000	6.127.500	31/12/2022
Préstamo a SPV REOCO 17, S.L.U.	21.900.000	9.736.125	31/12/2021
Total	105.100.000	28.681.125	

Todas las líneas de crédito devengan un interés fijado como el Euribor 1 mes más 350 puntos básicos

Controlador



DN1693962

03/2017



b) Créditos en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Créditos en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" correspondientes a los intereses devengados al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros
	31.12.16
Aedas Homes, S.L.U.(véase Nota 12)	12.191
SPV REOCO 5, S.L.U.	8.387
SPV REOCO 6, S.L.U.	47.551
SPV REOCO 14, S.L.U.	2.633
SPV REOCO 15, S.L.U.	5.329
SPV REOCO 17, S.L.U.	9.315
Total	85.496

Todas las líneas de crédito devengan un interés fijado como el Euribor 1 mes más 350 puntos básicos.

c) Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros
	31.12.16
Hipoteca 43 Lux, S.a.r.l.	28.213.625
Total	28.213.625

Con fecha 8 de septiembre de 2016 tuvo lugar la formalización efectiva del Shareholder Master Credit Facility Agreement firmado entre la Sociedad y su Socio único, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., consistente en una línea de crédito de un límite de 100 millones de euros y vencimiento el 30 de Septiembre de 2026. Al cierre del ejercicio 2016 se encuentra dispuesto un importe de 28.213.625 euros del citado préstamo. El tipo de interés del citado préstamo es Euribor 1 mes más 350 puntos básicos.

No existen convenant financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación.

El detalle del vencimiento del citado préstamo es el siguiente:

Año	Euros
	No corriente
2018	-
2019	-
2020	-
2021	-
2022 y siguientes	28.213.625
	28.213.625

El importe de los gastos financieros devengados por el Shareholder Master Credit Facility Agreement durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 81.889 euros (véase Nota 7.d) que han sido calculados conforme a lo expuesto en la nota Nota 7.b.

Corral Varela

d) Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros
	31.12.16
Intereses línea de crédito con Socio Único - Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L.	81.889
Total	81.889

En la partida "Intereses a corto plazo de deudas, empresas del Grupo y asociadas", se encuentran registrados los intereses devengados de la línea de crédito que la Sociedad mantiene con Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. Todas las líneas de crédito devengan un interés fijado como el Euribor 1 mes más 350 puntos básicos.

e) Proveedores empresas del Grupo y asociadas

El saldo de las cuentas del epígrafe "Proveedores empresas del grupo y asociadas" así como las transacciones con empresas del grupo y asociadas registrados al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros	
	Cuenta a pagar por servicios generales prestados	Gastos de explotación por servicios generales prestados (véase nota 9.c)
Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12)	2.685.844	2.219.706
Total	2.685.844	2.219.706

Dicho importe corresponde a la prestación de servicios de gestión que Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12) presta a la Sociedad en virtud del contrato firmado entre ambas partes con fecha de 18 de enero de 2017 con efectos retroactivos a Junio 2016.

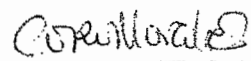
f) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio-

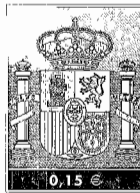
A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58,86
Ratio de operaciones pagadas	42,87
Ratio de operaciones pendientes de pago	59,03
	Euros
Total pagos realizados	27.951
Total pagos pendientes	2.689.046

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

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





DN1693961

03/2017



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

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

g) Información sobre riesgos financieros

El Grupo, del cual Aedas Homes S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) es la Sociedad Dominante (véase Nota 1), gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés.

Información cualitativa-

Riesgo de crédito-

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

Riesgo de liquidez-

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 7.b.

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

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés-

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

Información cuantitativa-

Riesgo de crédito-

Completados

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2016.

Riesgo de liquidez-

A 31 de diciembre de 2016 existían una línea de crédito con el Socio Único de la sociedad por importe de 100 millones de euros de la cual estaba dispuesto un importe de 28.213.625 euros (véase nota 7.c).

Riesgo de tipo de interés-

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 26.181 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio 2016.

8. Situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene abierto a inspección fiscal los impuestos presentados desde la fecha de su creación (véase Nota 1), 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.

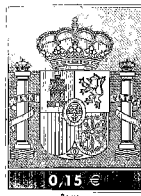
b) Saldos corrientes con Administraciones públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	31.12.16	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA (véase nota 5.b)	471.525	-
Activos por impuesto diferido	118	-
Total	471.643	-

La mayor parte del saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública deudora IVA" se corresponde con los servicios prestados por la sociedad dependiente Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12) a la Sociedad.

Corruillo



DN1693960

03/2017

c) Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
	31.12.16
Resultado antes de impuestos	(2.241.561)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	118
Base imponible fiscal previa	(2.241.443)
Créditos fiscales no activados aplicados	-
Base imponible fiscal	(2.241.443)
Tipo impositivo	25%
Impuesto devengado (gasto)	(560.361)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	560.361
Ajuste por cambio tipo impositivo	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades	-

d) Impuestos diferidos no registrados

A excepción de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2016 no existen activos ni pasivos diferidos no registrados.

9. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios-

El detalle de los ingresos (véanse notas 7.a y 7.b) obtenidos como consecuencia de la concesión a determinadas sociedades del Grupo de créditos es el siguiente:

	Euros
	Periodo iniciado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016
Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 12)	12.191
SPV REOCO 5, S.L.U.	8.387
SPV REOCO 6, S.L.U.	47.551
SPV REOCO 14, S.L.U.	2.633
SPV REOCO 15, S.L.U.	5.329
SPV REOCO 17, S.L.U.	9.315
Total	85.406

Corruvareda

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros
	Periodo terminado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016.
Servicios de profesionales independientes-	766
Otros servicios-	2.244.302
Total	2.245.078

Dentro de los gastos de explotación se encuentran registrado los servicios de gestión que la sociedad Aedas Homes, S.L.U. (Véase Nota 12) presta a la Sociedad por importe de 2.219.706 euros.

c) Gastos financieros-

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

	Euros
	Periodo terminado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016.
Gastos financieros con empresas del grupo y asociadas	81.889
Total	81.889

La tabla anterior muestra los intereses devengados en la línea de crédito que la Sociedad ha recibido de su Socio Único (véase Nota 7.d).

10. Información sobre medio ambiente

La Sociedad no dispone de equipos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente al no tener la Sociedad, por su naturaleza, un impacto medioambiental significativo.

11. Otra información

a) Remuneración de Administradores y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto a los Administradores vigentes durante dicho ejercicio. Tampoco ha concedido ningún anticipo o crédito ni ha contraído obligación alguna por pensiones y seguros de vida respecto a dichos Administradores.

Asimismo, la Sociedad no mantiene personal, teniendo subcontratada dicha actividad de gestión a la sociedad Aedas Homes, S.L. (véase Nota 12) por lo que no existe Alta Dirección.

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

Al cierre del ejercicio 2016 los Administradores de Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) vigentes durante dicho ejercicio no han comunicado a los demás administradores situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas

Comulgados



DN1693959

03/2017



vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las Cuentas formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- 1) Con fecha de 30 de marzo de 2017, el Socio Único de la Sociedad, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas de un portafolio de existencias en diversas fases de promoción inmobiliaria que provocó un aumento del capital social en un importe de 31.403.231 euros y un incremento de la prima de emisión en 282.628.106 euros. El objetivo de la citada aportación no es otro que realizar una combinación de un negocio de promoción inmobiliaria que el Socio Único tenía en España. El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 65% de las participaciones de SPV Spain 2, S.L. y de la totalidad de las participaciones sociales de las siguientes sociedades:
 - 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.

- 2) Con fecha de 29 de junio de 2017, el Socio Único de la Sociedad, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas de un portafolio de existencias en diversas fases de promoción inmobiliaria que provocó un aumento del capital social en un importe de 2.314.028 euros y un incremento de la prima de emisión en 20.826.255 euros. El objetivo de la citada aportación no es otro que realizar una combinación de un negocio de promoción inmobiliaria que el Socio Único tenía en España. El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 96,84% de las participaciones de Facornata, S.L., el 80% de las participaciones Espebe 11, S.L. y el total de de las participaciones sociales que la misma mantenía en las siguientes sociedades:

Controlados

- Delaneto Servicios y Gestiones, S.L.
 - Espebe 21, S.L.
 - Espebe 31, S.L.
- 3) Con fecha de 29 de junio de 2017, el Socio Único decidió la modificación de los Órganos de Gobierno de la Sociedad que pasará a estar regida por un Consejo de Administración compuesto por cinco miembros. En consecuencia, desde la citada fecha quedaron cesados en el cargo los anterior Administradores Solidarios y fueron nombrados:
- D. Miguel Oñate Rino, presidente del Consejo de Administración.
 - D. David Martínez Montero
 - D. Alberto Delgado Montero
 - D. Maqboolaji Mohamed
 - D. Herve Marsot
- 4) Con fecha 23 de mayo de 2017, en virtud de las decisiones adoptadas por el Socio Único de Aedas Homes Group, S.L. ("Sociedad Absorbente") y de Aedas Homes, S.L. ("Sociedad Absorbida"), quedó aprobada la fusión por absorción de dichas sociedades y, asimismo, quedaron aprobados como balances de fusión, los balances de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida, cerrados a día 31 de marzo de 2017.

El 29 de junio de 2017 se produce la fusión entre la sociedad mercantil de nacionalidad española Aedas Homes Group, S.L. ("Sociedad Absorbente"), y la sociedad Aedas Homes, S.L. ("Sociedad Absorbida"), con domicilio social en Paseo de la Castellana 42, constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Espebe 33, S.L. por medio de escritura otorgada el 21 de enero de 2016, ante el notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero, cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida.

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida. La fecha de efectos contables de la fusión es el 1 de enero de 2017.

Corralosa



DN1693958

03/2017

Anexo I

"Empresas del Grupo"

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		Socio	Auditores
			31/12/2016			
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.L.U. (*)	-
AEDAS HOMES, S.L.U. (Vease Nota 12)	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.L.U. (*)	-
SPV REOCO 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 6, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 14, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 15, S.L.U.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 17, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-

(*) Entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016

Controladores

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2016 (euros) (*)					
	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	3.000	(415)	-	(30.965)	8.815.375	8.786.995
AEDAS HOMES, S.L.U. (véase Nota 12)	3.000	(475)	-	113.133	25.000	140.658
SPV REOCO 2, S.L.U.	3.000	(374)	-	(10.853)	2.000	(6.227)
SPV REOCO 5, S.L.U.	3.000	(479)	-	(74.492)	977.000	905.029
SPV REOCO 6, S.L.U.	3.000	(479)	-	(76.063)	1.602.000	1.528.458
SPV REOCO 14, S.L.U.	3.000	(344)	-	(17.350)	919.500	904.806
SPV REOCO 15, S.L.U.	3.000	(344)	-	(19.724)	2.555.125	2.538.057
SPV REOCO 17, S.L.U.	3.000	(361)	-	(15.640)	3.247.375	3.234.374
SPV REOCO 18, S.L.U.	3.000	(361)	-	(236)	2.000	4.403

(*) Cifras no auditadas

Controlado



DN1693957

03/2017

VERSIÓN ESPAÑOLA

ENGLISH VERSION
ONLY FOR INFORMATION PURPOSES

DILIGENCIA DE FIRMAS

SIGNATURE DILIGENCE

Diligencia que levanta la Secretaria no consejera del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, SL han procedido a suscribir las cuentas anuales abreviadas, constitutivas del Balance abreviado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto abreviado, el Estado de flujos de efectivo abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, y la Memoria abreviada, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

Diligence raised by the non-director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the Board of Directors of the company AEDAS HOMES, SL have proceeded to subscribe the abbreviated annual accounts, constituent of the abbreviated Balance Sheet, the abbreviated Statement of Changes in Equity, the abbreviated Cash Flow Statement, The abbreviated Profit and Loss Account and the abbreviated Annual Report for the year ended December 31, 2016, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

16 de agosto de 2017

August 16th, 2017

La Secretaria no Consejera

Non-director Secretary

D^a. Coro Morales Asía

Ms. Coro Morales Asía

Dⁿ. Miguel Oriate Rino

Mr. Miguel Oriate Rino

VERSIÓN ESPAÑOLA

ENGLISH VERSION
ONLY FOR INFORMATION PURPOSES

D. Maqboolali Mohamed

Mr.. Maqboolali Mohamed

D Hervé Marsot

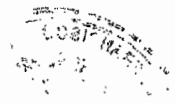
Mr. Hervé Marsot

D. David Martínez Montero

Mr. David Martínez Montero

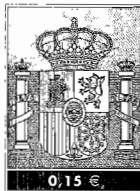
D Alberto Delgado Montero

Mr. Alberto Delgado Montero



YO, FRANCISCO JAVIER MONEDERO SAN MARTIN,

2



DN1693956

03/2017



NOTARIO DE ESTA CAPITAL, -----

DOY FE: Que lo anterior concuerda bien y fielmente con su original, que se me exhibe y devuelvo. Y para que conste, libro el presente **TESTIMONIO NOTARIAL** en dieciocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie DN., números 1693973 y los diecisiete siguientes en orden correlativo descendente, que signo, firmo, rubrico y sello, quedando incorporada y anotada su fiel reproducción en la Sección Segunda de mi Libro Indicador con el asiento múltiple (3), número 1.743/2017. En Madrid, a veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete.



Jesús J.



DN1688071

03/2017



FRANCISCO-JAVIER MONEDERO SAN MARTIN

NOTARIO

EDUARDO DATO, 2
Teléfs. 91 447 94 54 - 58 - 62
Fax: 91 447 94 53
28010 - MADRID

Informe de Auditoría Independiente

AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de junio de
2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016



Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Socio Único de AEDAS HOMES, S.L.U.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de AEDAS HOMES, S.L.U. (la sociedad dominante) y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de junio de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

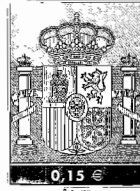
Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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



DN1688070

03/2017

Building a better
working world

2

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de junio de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio comprendido entre el 9 de junio de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 9 de junio de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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.L.U. y Sociedades Dependientes.

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



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/35947
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EURInforme de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Fernando González Cuervo

18 de agosto de 2017

Aedas Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Cuentas Consolidadas del periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Controlador

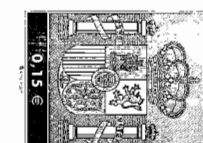
03/2017

AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.16	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.16
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado Intangible	6	48.775	Capital Social		3.000
Inmovilizado Material	7	348.071	Prima de emisión		-
Inversiones Financieras a largo plazo	9	31.938	Reservas de la Sociedad dominante		(355)
Activos por impuesto diferido	16	51.488	Aportaciones de socios o propietarios		9.372.875
Total activo no corriente		480.273	Reservas de sociedades consolidadas		(3.832)
			Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(2.369.805)
			Socios Externos		507.280
			Total patrimonio neto	13	7.509.363
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	14	28.213.625
			Total pasivo no corriente		28.213.625
			PASIVO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Deudas financiera a corto plazo con vencimiento a largo plazo	14	8.834.522
Existencias	10	31.720.592	Deudas financiera a corto plazo	14	2.815.889
Deudores comerciales y otras cuentas cobrar	11	2.245.958	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	927.995
Otros activos financieros corrientes		27.545	Acreedores por prestación de servicios		558.465
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	13.827.027	Haciendo pública acreedora		369.530
Total activo corriente		47.821.121	Total pasivo corriente		12.578.405
TOTAL ACTIVO		48.301.394	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		48.301.394

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016.

Controlado



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

DN1688069

AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO INICIADO EL 9 DE JUNIO DE 2016 y TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

	Notas	Periodo terminado el 31 de diciembre 2016
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	19	15.017
Otros gastos de explotación	18.b	(1.436.427)
Gastos de personal	18.a	(871.873)
Dotación a la amortización	7	(10.777)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.304.059)
Ingresos financieros	[19]	419
Gastos financieros	18.c	(83.221)
RESULTADO FINANCIERO		(82.802)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.386.861)
Impuesto sobre beneficios		13.111
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.373.750)
Atribuido a:		
Intereses minoritarios		(3.945)
Accionistas de la Sociedad Dominante		(2.369.805)
Beneficio por acción de operaciones continuadas (en euros):		
Básico		(790)
Diluido		(790)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2016.

Construible



DN1688068

03/2017

AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO INICIADO EL 9 DE JUNIO DE 2016 Y TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(2.373.750)
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)		(2.373.750)
Atribuido a:		
Intereses minoritarios		(3.945)
Accionistas de la Sociedad Dominante		(2.369.805)

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Comptrolor

AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO INICIADO EL 9 DE JUNIO DE 2016 Y TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

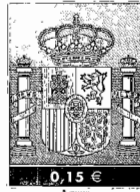
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad dominante	Reservas de la Sociedades consolidadas	Aportaciones de socios o propietarios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Socios Externos	TOTAL
SALDO INICIAL AL 9 DE JUNIO DE 2016 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(2.388.805)	(3.945)	(2.373.750)
Operaciones con accionistas	3.000	-	(355)	(3.632)	9.372.875	-	-	-	9.371.888
Constitución	3.000	-	(355)	-	-	-	-	-	2.645
Aportación de socios	-	-	-	(3.632)	9.372.875	-	-	-	9.369.243
Variaciones del perímetro	-	-	-	-	-	-	-	511.225	511.225
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	3.000	-	(355)	(3.632)	9.372.875	-	(2.369.805)	507.280	7.508.363

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Contadores



DN1688067

03/2017

AEDAS HOMES, S.L.U. y Sociedades Dependientes

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS PARA EL PERIODO INICIADO EL 9 DE JUNIO DE 2016
Y TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2016
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado consolidado antes de impuestos		(2.386.861)
Ajustes al resultado:		93.579
Dotación a la amortización	7	10.777
Ingresos financieros		(419)
Gastos financieros	18.c	83.221
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		419
Cobros de intereses		419
Pagos por impuestos de sociedades		-
Pagos de intereses		-
Cambios en el capital corriente:		(23.101.130)
Aumento/(Disminución) de existencias		(21.685.459)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(2.245.958)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		890.442
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes		(27.545)
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos no corrientes		(32.610)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(25.393.993)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones/ Desinversiones		
Activos intangibles		(48.775)
Activos materiales		(358.848)
		(407.623)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(407.623)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		9.883.143
Constitución de la Sociedad Dominante		2.645
Obtención de nueva financiación con accionistas	13	9.369.243
... Otras operaciones con socios externos		511.255
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		28.745.500
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	14	1.531.875
Obtención de nueva financiación con accionistas	14	28.213.625
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		39.628.643
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)		13.827.027
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		-
Efectivo o equivalentes al final del periodo		13.827.027

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Consolidadas al 31 de diciembre de 2016

6

Aedas Homes, S.L.U y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016

1. Actividad del Grupo Aedas Homes

Aedas Homes, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad" o la "Sociedad dominante") se constituyó de forma indefinida el 9 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero, con el número 955 de su protocolo, bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. y con carácter unipersonal. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 143, 11º Derecha, código postal 28046.

La Sociedad dominante se constituye como resultado de la suscripción y desembolso por parte de la mercantil Structured Finance Management (Spain), S.L. de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. En el ejercicio 2016 se produce el acuerdo de intenciones entre el Socio Único y la sociedad de nacionalidad luxemburguesa denominada Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. para la compraventa del 100% de las participaciones sociales que la primera ostentaba en SPV Spain 19, S.L. La transmisión de dichas participaciones quedó perfeccionada con fecha 5 de julio de 2016. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U. ante el Notario Don Carlos Entrena Palomero, con el número 1228 de su protocolo.

El 29 de junio de 2017 con posterioridad al cierre del ejercicio pero con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas fruto de la reorganización societaria descrita en la Nota 12 la Sociedad adquiere su denominación actual.


Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016), como Sociedad dominante, y sus sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo Aedas" o el "Grupo") tienen como objeto social, según el Artículo 2 de sus Estatutos, los siguientes:

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

Las actividades antes indicadas podrán ser realizadas por la Sociedad dominante o por cualesquiera de las sociedades del Grupo Aedas, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad dominante realiza actividades de tenencia de participaciones sociales. En el Anexo I de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Aedas Homes, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades (véase nota 8). Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) no está obligada a formular cuentas consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo. No obstante lo anterior, el Grupo formado por la Sociedad dominante, Aedas Homes, S.L.U., y sus sociedades dependientes, ha formulado de forma voluntaria las presentes cuentas consolidadas del ejercicio comenzado el 9 de junio de 2016 y cerrado el 31 de diciembre de 2016, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE").

En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación y la información relacionada con las mismas a 31 de diciembre de 2016, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales, y en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus cuentas individuales.



7



DN1688066

03/2017

03/2017

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas consolidadas del Grupo Aedas Homes del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016, 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). Estas cuentas consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 16 de agosto de 2017, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las presentes cuentas consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea y en vigor a la fecha de formulación de las mismas, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Aedas Homes al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas consolidadas del Grupo del ejercicio 2016 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

Las cuentas consolidadas del Grupo y las cuentas de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Socios Únicos. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante entiende que dichas cuentas consolidadas serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los cuentas consolidadas del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) N° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en vigor a 31 de diciembre de 2016.

Estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 son las primeras que el Grupo ha preparado de conformidad con las NIIF-UE. La Sociedad dominante ha fijado como fecha de la primera aplicación el 9 de junio de 2016, que es la fecha en que se constituyó. Por consiguiente, no existen operaciones o saldos formulados conforme al PGC español que deban ser conciliados con las NIIF-UE antes de su adopción por primera vez, puesto que dicha adopción coincide con la fecha de su creación y la totalidad de las operaciones han tenido lugar tras esa fecha. No existen datos comparativos puesto que la Sociedad Dominante se constituyó el 9 de junio de 2016.

No se ha aplicado ninguna exención ni excepción a la adopción de las NIIF en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016.

Francisco Javier Moner Sanjaume

8

Las cuentas consolidadas han sido preparadas con arreglo al criterio del coste histórico, excepto en el caso de ciertos activos e instrumentos financieros que se valoran a su importe revalorizado o valor razonable al final de cada ejercicio, tal como se explica en el apartado de políticas contables más adelante. Por lo general, el coste histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A no ser que se indique otra cosa, las cifras mostradas en los documentos que componen las cuentas consolidadas (balance de situación consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada) están expresadas en euros.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2016.

A la fecha de formulación de estas cuentas consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 31)	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018
NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 <i>Arrendamientos</i> (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de arrendamientos (Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas)	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 <i>Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto</i> (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida.

Comercial



DN1688065

03/2017

Modificación a la NIC 12 <i>Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas</i> (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7: <i>Iniciativa desgloses</i> (publicada en enero de 2016)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (operaciones financieras, liquidez, etc.).	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2 <i>Clasificación y valoración de pagos basados en acciones</i> (publicada en junio de 2016)	Diferentes modificaciones a la norma sobre pagos basados en acciones en relación a "vesting conditions" en pagos en acciones liquidables en efectivos, modificaciones de los términos y condiciones de los planes, liquidaciones en neto, etc.	1 de enero de 2018
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 <i>Contratos de seguros</i> (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("Overly Approach") o su exención temporal	1 de enero de 2018
<i>Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016</i> (publicada en diciembre de 2016)	Pequeñas modificaciones en materia de NIIF 1, NIC 28 y NIIF 12.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 <i>Transacciones por anticipos en moneda extranjera</i> (publicada en diciembre de 2016)	Establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 <i>Reclasificación de inversiones inmobiliarias</i> (publicada en diciembre de 2016)	Guía ante operaciones con propiedades de inversión en las que hay un cambio de uso.	1 de enero de 2018

A la fecha actual, el Grupo ha analizado los impactos que la NIIF 9 y la NIIF 15 tendrán sobre las cuentas consolidadas concluyendo que la aplicación de las citadas normas no tendrá un efecto relevante.

A la fecha actual, el Grupo está analizado los impactos que la aplicación futura del resto de normas anteriormente detalladas, a excepción de la NIIF 9 y NIIF 15 que ya han sido analizadas, podría tener en las cuentas consolidadas una vez entren en vigor.

c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las presentes cuentas consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero.

Concepción

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante del Grupo.

En las cuentas consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta 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 analizado al cierre si existen indicios de deterioro de sus existencias, y en caso de identificarlo ha evaluado el valor realizable de las mismas, entendido como, la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su construcción. Cuando el valor neto de realización de las existencias es inferior a su valor neto contable los Administradores de la Sociedad registran un deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (véase nota 4.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

Con el objeto de presentar la información de forma homogénea, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

El conjunto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del período finalizado el 31 de diciembre de 2016 se detalla en el Anexo I.

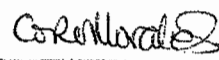
Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables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

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

En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global.

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

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.





DN1688064

03/2017

2. Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe "Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es la misma.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones entre las entidades del Grupo se eliminan en su totalidad en el proceso de consolidación.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedad de Capital, la Sociedad dominante ha notificado a todas las sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10% del capital. La relación de sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital de alguna sociedad dependiente incluida en el Perímetro de Consolidación se detallan en el Anexo II.

f) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

En la primera consolidación del Grupo no se pusieron de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de consolidación.

g) Comparación de la Información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no puede presentarse a efectos comparativos con información de ejercicios precedentes al haberse constituido la Sociedad dominante durante el ejercicio 2016.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 formulada por los Administradores de la Sociedad dominante, pendiente de aprobación por el Socio Único, es la siguiente:

	Miles de euros
	31-12-2016
Base de reparto:	
Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(2.242)
Aplicación :	
A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(2.242)

Corral Morales

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas consolidadas del Grupo Aedas Homes correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

a) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

4.2 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del mismo.

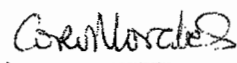
Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la productividad, capacidad o eficiencia, o a alargar la vida útil de dichos bienes, se registran como mayor coste de los mismos.

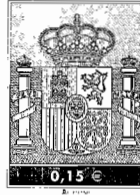
Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:





DN1688063

03/2017



	Años de vida útil
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Construcciones	50
Otras instalaciones	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4-5
Otro inmovilizado material	10-12

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o comerciales, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad dominante revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

4.3 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Los Administradores del Grupo consideran que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

14

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos desde que se comienzan los trabajos técnicos y administrativos relevantes previos al comienzo de la construcción y durante el período de construcción propiamente, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Asimismo, se consideran "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados de aquellas promociones para la que la fecha prevista de terminación de la construcción no supera los 12 meses.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto realizable dotando, en su caso, la pérdida correspondiente si el coste es superior a dicho valor neto realizable.

4.4 Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

4.5 Anticipos de clientes

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado.

4.6 Instrumentos financieros

4.6.1 Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

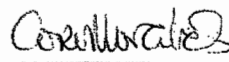
Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

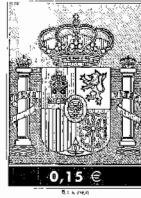
- 1 Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado".

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros.





DN1688062

03/2017

4.6.2 Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a su coste amortizado.

4.6.3 Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

4.6.4 Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

4.6.5 Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

4.7 Participaciones de la Sociedad dominante

La totalidad de las participaciones de la Sociedad dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan, en su caso, minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2016, ni la Sociedad dominante ni ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias.

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad dominante en la formulación de las cuentas consolidadas diferencian entre:

- Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Coruña

16

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2016.

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo, en función de la experiencia sectorial.

4.9 Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el impuesto sobre las ganancias del ejercicio consolidado se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en las cuentas consolidadas y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

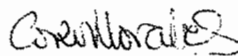
No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, considerando en todo caso expectativas sectoriales y de modo restrictivo, por lo que la activación se realiza una vez se entienda suficientemente consolidada la recuperación del sector inmobiliario en sus áreas de actuación (residencial).
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aforados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación.

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.





DN1688061

03/2017

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad de éstos ha sido transferida. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable.

Los ingresos por intereses se devangan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

Por regla general, las comisiones de los agentes externos no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del activo del balance para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos. En caso de que la promoción no cuente con margen positivo dichos gastos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

4.11 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos o bien se produzca una interrupción en el proceso de desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En la medida en que los fondos proceden de préstamos genéricos, el importe de los costes por intereses susceptible de ser capitalizado se determina aplicando una tasa de capitalización a la inversión efectuada en dicho activo. Esta tasa de capitalización es la media ponderada de los costes por intereses aplicables a los préstamos recibidos por las sociedades, que han estado vigentes en el período, y que son diferentes de los específicamente formalizados para financiar algunos activos. El importe de los costes por intereses, capitalizados durante el período, no excede del total de costes por intereses en que se ha incurrido durante ese mismo período.

En el ejercicio 2016 no se han capitalizado intereses financieros en el epígrafe "Existencias" de las cuentas consolidadas.

18

4.12 Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.14 Remuneración de Administradores y Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 20) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éste último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Al cierre del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 no existe ningún plan de opciones sobre participaciones de la Sociedad dominante.

4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas consolidadas.

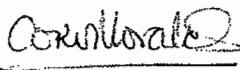
4.16 Transacciones con vinculadas

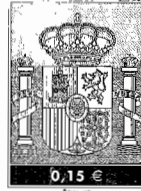
El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo y asociadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia, se encuentran cumplimentadas, por lo que los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

En caso de que se pudiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre las sociedades del Grupo y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas.

El Grupo Aedas realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4.17 Partidas corrientes y no corrientes





DN1688060

03/2017



Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Dicho lo anterior, existen determinados activos y pasivos que por naturaleza son registrados en el activo o pasivo corriente pero que tienen un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros
	31.12.16
Existencias (ciclo largo) – Nota 10	31.720.592
Total activos corrientes	47.821.121
Deuda afecta a la financiación de existencias (ciclo largo) – Nota 14	8.834.522
Total pasivos corrientes	12.578.405

5. Beneficio/Pérdida por participación

a) **Beneficio/Pérdida básica por participación**

El beneficio o la pérdida básica por participación se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

De acuerdo con ello:

	Euros
	31.12.16
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	(2.369.805)
<u>Número medio ponderado de participaciones en circulación (Nota 13)</u>	3.000
Beneficio/(Pérdida) básica por participación	(790)

b) **Beneficio diluido por participación**

El beneficio diluido por participación se determinan de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por participación, pero el número medio ponderado de participaciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el dilutivo efecto potencial de las opciones sobre participaciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante no posee instrumentos de capital con efecto dilutivo.

Comercial

6. Inmovilizado Intangible

El movimiento habido durante el periodo comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe de "Activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

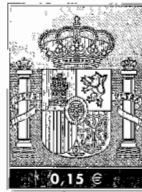
	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:		
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-
Adiciones	48.775	48.775
Retiros	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	48.775	48.775
Amortización acumulada:		
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-
Dotaciones	-	-
Retiros	-	-
Valor neto contable al 31/12/2016	48.775	48.775

Las principales adiciones del ejercicio 2016 se corresponden con el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para la gestión de los sistemas de información financiera y de gestión de costes.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados ni tampoco existen elementos de inmovilizado intangible de vida útil indefinida.

Arantxa



DN1688059

03/2017

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Euros						Total
	Construcciones	Otras Instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	
Coste:							
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	133.308	28.391	93.166	101.613	972	1.398	358.848
Saldos al 31 de diciembre de 2016	133.308	28.391	93.166	101.613	972	1.398	358.848
Amortización acumulada:							
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-	-	-	-	-	-
Dotaciones	(4.219)	(964)	(3.068)	(2.494)	(32)	-	(10.777)
Valor Neto Contable a 31/12/2016	129.090	27.427	90.098	99.119	939	1.398	348.071

Las principales adiciones del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 se corresponden principalmente con ciertos equipos de mobiliario y equipos para procesos de información así como a ciertas obras de reacondicionamiento y mejora realizada en las oficinas del Grupo en Madrid, Andalucía y Alicante.

Al 31 de diciembre de 2016 no existían elementos totalmente amortizados.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

8. Cambios en la composición del Grupo

Durante el ejercicio 2016 se realizó la constitución de la Sociedad dominante, Aedas Homes, S.L.U (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) con fecha de 9 de junio de 2016. Posteriormente y hasta el cierre del ejercicio 2016 se han incorporado al perímetro de consolidación un total de 9 sociedades dependientes, ninguna asociada y ningún negocio conjunto.

La incorporación de las citadas sociedades no ha producido ningún impacto sobre las cifras consolidadas del ejercicio 2016 al ser sociedades que no tenían actividad.

En el Anexo I de esta memoria consolidada se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad dominante en su capital).

Corrección

9. Activos y Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2016	
	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos constituidos	31.938	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (véase nota 11)	-	2.245.958
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (véase nota 14 y 19)	(28.213.625)	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo con vencimiento a largo plazo (véase nota 14)	-	(8.834.522)
Deudas financiera a corto plazo (véase nota 14)	-	(2.815.889)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (véase nota 15)	-	(927.995)
Total	28.181.687	(10.332.448)

10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Euros
	31.12.16
Terrenos y solares	21.392.051
Trabajos en curso	100.000
Anticipo a proveedores	10.228.541
Total	31.720.592

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias desde la fecha de creación hasta el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Euros				
	09/06/2016	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2016
Terrenos y solares	-	21.392.051	-	-	21.392.051
Trabajos en curso	-	100.000	-	-	100.000
Anticipos a proveedores	-	10.228.541	-	-	10.228.541
Total	-	31.720.592	-	-	31.720.592

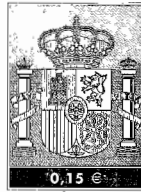
No se han activado gastos financieros en existencias durante el ejercicio 2016.

Las adiciones acontecidas durante el ejercicio 2016 se corresponden con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 22 de diciembre de 2016, el Grupo Aedas suscribió la opción de compra de unos terrenos por los que desembolsó un importe parcial de 10.000.000 de euros, importe que es susceptible de devolución a voluntad de la Sociedad en el caso de que los terrenos objeto de compra no reúnan las condiciones técnicas pactadas entre las partes el 31 de diciembre de 2020. En garantía del cumplimiento de las especificaciones del terreno objeto de la compra pactada entre las partes, el vendedor constituyó una garantía hipotecaria a favor del Grupo Aedas.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, Aedas vendió a la entidad sociedad PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. 600 participaciones sociales representativas del 20% de la sociedad tenedora de los citados terrenos por un precio de 600 euros, de manera que a 31 de diciembre de 2016, el Grupo Aedas es propietario del 80% del capital social de la sociedad dependiente. (Véase Nota 13.f). En la misma fecha, el citado socio minoritario realizó una aportación a la citada sociedad por importe de 510.625 euros.

Controlado



DN1688058

03/2017



- Con fecha de 22 de diciembre de 2016, una sociedad del Grupo Aedas suscribió la compraventa de unos terrenos por importe de 2.950.000 de euros más un IVA de 619.500 euros. El citado terreno tenía en el momento de compra una carga por importe de 636.432 euros.
- Con fecha de 14 de septiembre de 2016, una sociedad del Grupo Aedas suscribió la compraventa de unos terrenos por importe de 5.100.000 de euros más un IVA de 1.071.000 euros, libres de cargas y gravámenes.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, una sociedad del Grupo Aedas suscribió un acuerdo de compra de diversas fincas por importe de 13,2 millones de euros, de los cuales un total de 3.164.867,28 se pagaron en el mismo acto y el resto del precio mediante subrogación en deuda con una entidad bancaria, todas ellas libres de cargas y gravámenes a excepción del préstamo hipotecario en el que se ha subrogado la Sociedad por importe de 10.035.133 euros (véase nota 14). Como consecuencia de lo subrogación hipotecaria anteriormente descrita, la sociedad del Grupo Aedas se compromete a depositar en la citada entidad financiera un importe de 220.000 euros pignorado en garantía del pago de los intereses correspondientes

Dada la cercanía con el cierre contable desde el momento de la compra, las condiciones de mercado no han cambiado y por ello no se han identificado indicios de deterioro.

No se han producido retiros ni traspasos de existencias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

La ubicación del valor en libros de las existencias es el siguiente:

	Euros
	31.12.16
Madrid	2.387
Cataluña	200
Costa del Sol	10.000.000
Resto de Andalucía	18.767.409
Islas Baleares y Este de España	2.950.596
Total	31.720.592

Al 31 de diciembre de 2016 los compromisos de compra de sobre los solares ascienden a 13.200 miles de euros, no existiendo compromisos de venta de solares.

No existen garantías hipotecarias a favor de la Sociedad a excepción de la garantía descrita anteriormente sobre la opción de compra de 10 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos de venta de promociones contraídos con clientes.

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros
	31.12.16
Deudores por operaciones en común	22.914
Administraciones Públicas (véase Nota 16)	2.223.044
Total	2.245.958

Cosmósc.162

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses. Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

El importe pignorado a 31 de diciembre de 2016 para cubrir los intereses del préstamo hipotecario (véase nota 14) asciende a 301.540 euros. A 31 de diciembre de 2016 no existía restricción adicional a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las respectivas promociones. A 31 de diciembre de 2016 no hay saldos adscritos a esta indisponibilidad.

13. Fondos propios

a) Capital social

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

Con fecha 5 de julio de 2016, Structured Finance Management vendió sus respectivas participaciones en la Sociedad dominante, de las que era titular, a Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., sociedad luxemburguesa con domicilio en 534 Rue de Neudorf L2220, Luxemburgo, y NIF: N0184886J, de forma que a 31 de diciembre de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. es el Socio Único de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad dominante no ha sufrido modificación alguna con respecto al presentado en la fecha de constitución.

A 31 de diciembre de 2016, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoras.

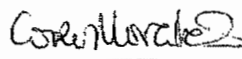
b) Reserva legal

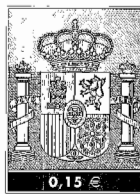
De acuerdo con el art 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2016 la reserva legal no está completamente constituida.





DN1688057

03/2017



c) Reservas en sociedades consolidadas

El detalle, por sociedad, de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Sociedad	Euros
	31.12.2016
Integración global:	
Aedas Homes, S.L. (vease Nota 24)	(475)
SPV REOCO 1, S.L.	(415)
SPV REOCO 2, S.L.	(374)
SPV REOCO 5, S.L.	(479)
SPV REOCO 6, S.L.	(479)
SPV REOCO 14, S.L.	(344)
SPV REOCO 15, S.L.	(344)
SPV REOCO 17, S.L.	(361)
SPV REOCO 18, S.L.	(361)
Total	(3.632)

d) Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Al cierre del ejercicio 2016 no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos.

e) Aportaciones de socios o propietarios

Con fecha 29 de julio de 2016 el Socio Único de la Sociedad dominante decidió aportar a la misma la totalidad de los derechos de crédito titularidad del Socio Único en virtud de un préstamo otorgado a la Sociedad, por un importe de 3.000 euros. Dicha aportación tenía la finalidad de convertir a fondos propios el préstamo que fue otorgado por el Socio Único para la adquisición de 3.000 participaciones sociales de la sociedad Aedas Homes, S.L.U. (véase Nota 24) que representaban el 100% de su capital social, el día 20 de julio de 2016. Así, se extinguía el préstamo por el importe aportado a los fondos propios de la Sociedad, por el hecho de ostentar la Sociedad los derechos de acreedor y deudor.

Posteriormente, entre el 13 de septiembre y el 29 de diciembre de 2016, el Socio Único, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., realizó diversas aportaciones en efectivo al patrimonio neto de la Sociedad dominante en concepto de aportaciones de socios para la financiación de la actividad empresarial:

- Con fecha 13 de septiembre de 2016, se realizó una aportación por importe de 1.600.000 euros.
- Con fecha 28 de octubre de 2016, se realizó una aportación por importe de 20.000 euros.
- Con fecha 28 de noviembre de 2016, se realizó una aportación por importe de 975.000 euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 2.050.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 3.245.375 euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 917.500 euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 30.000 euros.
- En la misma fecha, el Socio Único aprueba formalizar la aportación a fondos propios de la sociedad por importe total de 7.000 euros, realizada mediante dos transferencias bancarias, una en fecha de 19 de julio de 2016 por importe de 5.000 euros, y otra en fecha 1 de agosto de 2016 por importe de 2.000 euros. Se hace constar que dicha aportación tiene el carácter de aportaciones del socio al patrimonio neto de la Sociedad. Además, la referida aportación se realiza con la finalidad de financiar la adquisición por parte de la Sociedad de 3.000 participaciones sociales de la mercantil

Controlado

26

SPV REOCO 1, S.L.U. y los gastos derivados de dicha operación, así como los gastos derivados de la operación de adquisición de otras 3.000 participaciones de la mercantil Aedas Homes, S.L.U.

Adicionalmente, con fecha de 24 de enero de 2017, se formalizó la aportación de socios por un importe de 525.000 euros que fue realizada por su Socio Único mediante dos desembolsos de 25.000 y 500.000 en fecha 17 y 19 de julio de 2016, respectivamente. Dicha decisión tiene efectos retroactivos a 31 de diciembre de 2016.

Al cierre del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016, el total de aportaciones de Socio asciende a 9.372.875 euros.

f) Socios externos

En este epígrafe se recoge la parte proporcional del Patrimonio Neto de las sociedades del Grupo por integración global y en las que participan otros accionistas distintos al mismo.

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad para el ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros			
	9.06.16	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.12.16
SPV REOCO 15, S.L.U (Véase nota 10)	-	(3.945)	511.225	507.280
Total	-	(3.945)	511.225	507.280

14. Deuda financiera y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantiene el siguiente detalle de deuda financiera:

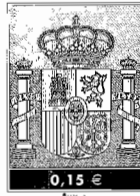
	Euros				
	31 de diciembre de 2016				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos hipotecarios sobre existencias	10.035.133	7.219.244	2.815.889	-	10.035.133
Shareholder Master Credit Facility Agreement	100.000.000	-	-	28.213.625	28.213.625
Shareholder Loan Agreement con Socio Externo	1.531.875	1.531.875	-	-	1.531.875
Intereses devengados no vencidos	-	83.403	-	-	83.403
Total		8.834.522	2.815.889	28.213.625	39.864.036

Con fecha de 1 de diciembre de 2016, la Sociedad dependiente SPV REOCO 5, S.L. se subrogó en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.035.133 miles de euros como consecuencia de la adquisición de determinadas fincas. Dicho préstamo que ha sido registrado a corto plazo debido a que se ha utilizado para la adquisición de existencias tiene carencia en pago de principal hasta el mes de octubre de 2017 en que vence un importe de 2.815.889 y el resto vence en el ejercicio 2018. El tipo de interés del citado préstamo es de un tipo fijo del 3%. A partir de la citada fecha y hasta la finalización del contrato se aplicará un tipo de interés nominal que será la suma de añadir 3 puntos al "tipo de referencia".

Con fecha 8 de septiembre de 2016 tuvo lugar la formalización efectiva del Shareholder Master Credit Facility Agreement firmado entre la Sociedad dominante y su Socio único, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., consistente en una línea de crédito de un límite de 100 millones de euros y vencimiento el 30 de Septiembre de 2026. Al cierre del ejercicio 2016 se encuentra dispuesto un importe de 28.213.625 euros del citado préstamo. El tipo de interés del citado préstamo es Euríbor 1 mes más 350 puntos básicos. Los gastos financieros de dicho préstamo serán capitalizados hasta la fecha de 30 de agosto de 2023 momento en que comenzarán a liquidarse los gastos financieros devengados hasta la fecha de vencimiento.

Con fecha de 22 de diciembre de 2016 tuvo lugar la firma del Shareholder Loan Agreement entre la sociedad SPV REOCO 15 y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U. por

Coruña de S



DN1688056

03/2017

importe de 1.531.875 euros con vencimiento a los 48 meses desde la fecha de firma. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.

No existen covenants financieros ligados al cumplimiento de los citados contratos de financiación.

El detalle del vencimiento de los citados préstamos es el siguiente:

Año	Euros
	No corriente
2018	7.219.244
2019	-
2020	1.531.875
2021	-
2022 y siguientes	28.297.028
	37.048.147

El importe de los gastos financieros devengados por el Shareholder Master Credit Facility Agreement durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 81.889 euros (véase nota 19).

El importe de los gastos financieros devengados por el Shareholder Loan Agreement durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 1.332 euros.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado del 3,5%. El coste medio de la deuda calculado para el ejercicio 2016 asciende a 3,128%, aproximadamente.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros
	2016
Acreedores por prestaciones de servicios	558.465
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales (Nota 16)	325.270
Organismos de la Seguridad Social, acreedores (Nota 16)	44.260
Total	927.995

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19,47
Ratio de operaciones pagadas	15,32
Ratio de operaciones pendientes de pago	34,78
	Euros
Total pagos realizados	1.807.256
Total pagos pendientes	489.460

Controlado

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

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

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

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

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2016, 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.

c) Saldos mantenidos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

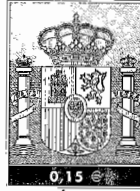
	Euros	
	2016	
	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	(157.871)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(129.846)	-
Hacienda Pública acreedora por impuesto de sociedades	(37.553)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(44.260)	-
Administraciones Públicas acreedoras (véase Nota 15)	(369.530)	-
Administraciones Públicas deudoras:		
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos - IVA	2.223.024	-
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	20	-
Administraciones Públicas deudoras (véase Nota 11)	2.223.044	-
Activos por impuestos diferidos	-	51.488
Pasivos por impuestos diferidos	-	-
Total neto	1.853.514	51.488

La mayor parte del saldo deudor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública deudora por devolución de impuesto - IVA" se corresponde con las compras de fincas (véase Nota 10) realizadas durante el ejercicio 2016 por parte de diversas sociedades del Grupo.

d) 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:

Comercial



DN1688055

03/2017



	Euros
	31.12.16
Resultado antes de impuestos	(2.386.861)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	3.296
Base imponible fiscal previa	(2.383.565)
Créditos fiscales no activados aplicados	-
Base imponible fiscal	(2.383.565)
Tipo impositivo	25%
Impuesto devengado (gasto)	(595.891)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	582.780
Ajuste por cambio tipo impositivo	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades corriente (*)	(37.553)
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades diferido	50.664

(*) El Grupo no tributa en régimen de consolidación fiscal. El gasto por impuesto corriente está motivado por una generación de base imponible positiva en una sociedad dependiente.

e) Impuestos diferidos no registrados

A excepción de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2016 como resultado de la base imponible fiscal generada (véase nota 16.c) no existen activos ni pasivos diferidos no registrados por ser el Grupo de nueva constitución.

17. Avales, Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

No existen avales ni pasivos contingentes entrados a 31 de diciembre del 2016.

18. Ingresos y gastos

a) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros
	31.12.2016
Sueldos, salarios y asimilados	(729.423)
Seguridad Social	(141.639)
Otros gastos sociales	(810)
Total	(871.873)

A 31 de diciembre de 2016 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 11 personas. La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	31.12.2016		
	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	9	22	31
Titulados medios	5	2	7
Total	14	24	38

No ha habido personas con discapacidad contratadas en el 2016.

Coronado

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros
	Periodo terminado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016.
Servicios de profesionales independientes	576.376
Primas de seguros	1.466
Servicios bancarios y similares	1.189
Arrendamientos y cánones	52.259
Reparaciones y conservación	9.687
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	80.007
Suministros	6.499
Otros servicios	703.216
Otros tributos	5.728
Total	1.436.427

Los gastos comerciales y de marketing al cierre del 2016 han ascendido a 79.626 euros.

Dentro del epígrafe de otros servicios están recogidos honorarios por servicios de asesoramiento.

c) Gastos financieros

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

	Euros
	Periodo terminado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016.
Gastos financieros con empresas del Grupo y asociadas	75.893
Otros gastos financieros	7.328
Total	83.221

La tabla anterior muestra los intereses devengados en la línea de crédito que la Sociedad ha recibido de su Socio Único (véase Nota 14).

Continúa



DN1688054

03/2017



d) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros
	31.12.2016
Integración global:	
Sociedad dominante	(6.388)
Aedas Homes, S.L. (véase Nota 24)	(2.122.040)
SPV REOCO 1, S.L.	(30.965)
SPV REOCO 2, S.L.	(10.853)
SPV REOCO 5, S.L.	(74.492)
SPV REOCO 6, S.L.	(76.063)
SPV REOCO 14, S.L.	(17.350)
SPV REOCO 15, S.L.	(15.778)
SPV REOCO 17, S.L.	(15.640)
SPV REOCO 18, S.L.	(236)
Total	(2.369.805)

19. Operaciones con vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los socios, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tienen la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas las entidades.

	Euros						
	Ingresos			Gastos			
	Importe Neto de la Cifra de Negocios			Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios					
Ejercicio 2016							
Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L.	-	-	-	-	-	81.889	
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	-	-	-	194.935	-	
FAB MAY	15.017	-	-	-	-	-	
	15.017	-	-	-	194.935	81.889	

Corraloscales

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2016:

	Euros					
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Deudas con Socios (Nota 14)	Deudas con entidades de crédito	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Hipotaca 43 Lux, S.A.R.L. (véase nota 14)	-	28.213.625	-	-	-	-
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	-	-	-	-	-
FAB MAY	-	-	-	-	-	-
	-	28.213.625	-	-	-	-

La sociedad dependiente Aedas Homes, S.L. administra y gestiona los activos de Fondo de Activos Bancarios May en virtud del contrato firmado el 1 de noviembre de 2016.

La sociedad dominante Merlin Properties SOCIMI, S.A., entidad vinculada a uno de los consejeros nombrados el 29 de junio de 2017 (véase Nota 24), ha prestado servicios al grupo lo que ha supuesto el pago a la misma de 194.935 de euros, IVA incluido, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

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

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

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece (véase Nota 8), operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio actual los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Los Administradores de la Sociedad dominante vigentes durante el ejercicio 2016 no han recibido retribución alguna por su condición de administradores en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.

La Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración.

La Sociedad dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016, la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, puede resumirse en la forma siguiente:

Continúa



DN1688053

03/2017

Número de Personas	Euros		
	31.12.2016		
31.12.2016	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
4	202.083	1.188	203.271

La Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección. Asimismo, no existen planes especiales de incentivos sobre participaciones de Aedas Homes, S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) al 31 de diciembre de 2016.

Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas individuales y consolidadas del ejercicio comenzado el 9 de junio de 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016 prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido a 38 miles de euros.

21. Información sobre medio ambiente

La Sociedad no dispone de equipos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente al no tener la Sociedad, por su naturaleza, un impacto medioambiental significativo.

22. Gestión de riesgos

El Grupo, del cual Aedas Homes S.L.U. (entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016) es la Sociedad dominante (véase Nota 1), gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés.

Información cualitativa-

Riesgo de crédito-

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

Riesgo de liquidez-

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 14.

Comunicación

34

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 de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, sin embargo, los Administradores de la Sociedad dominante no han considerado necesario la contratación de instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Información cuantitativa-

Riesgo de crédito-

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2016.

Riesgo de liquidez-

A 31 de diciembre de 2016 existían una línea de crédito con el Socio Único de la sociedad por importe de 100 millones de euros de la cual solo estaba dispuesto un importe de 28.213.625 euros (véase nota 14).

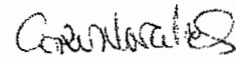
El objetivo a medio-largo plazo de la Sociedad dominante es, junto con su Socio Único, capitalizar el Shareholder Master Credit Facility Agreement como mayor fondos propios.

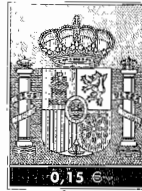
Riesgo de tipo de interés-

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 26.607 miles de euros de mayor gasto financiero en el ejercicio 2016.

23. Información por segmentos

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





DN1688052

03/2017



24. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las Cuentas consolidadas formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de los que se enumeran a continuación:

- 1) Con fecha de 30 de marzo de 2017, el Socio Único de la Sociedad dominante, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas de un porfolio de existencias en diversas fases de promoción inmobiliaria que provocó un aumento del capital social en un importe de 31.403.231 euros y un incremento de la prima de emisión en 282.629.106 euros. El objetivo de la citada aportación no es otro que realizar una combinación de un negocio de promoción inmobiliaria que el Socio Único tenía en España. El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 65% de las participaciones de SPV Spain 2, S.L. y de la totalidad de las participaciones sociales de las siguientes sociedades:

- ESPEBE 12, S.LU
- ESPEBE 14, S.LU.
- ESPEBE 16, S.LU.
- ESPEBE 17, S.LU.
- ESPEBE 18, S.LU.
- ESPEBE 20, S.LU.
- ESPEBE 22, S.LU.
- ESPEBE 23, S.LU.
- ESPEBE 25, S.LU.
- SPV SPAIN 7, S.LU.
- SPV SPAIN 17, S.LU.
- ESPEBE 26, S.LU.
- ESPEBE 27, S.LU.
- ESPEBE 29, S.LU.
- ESPEBE 28, S.LU.
- ESPEBE 32, S.LU.
- ESPEBE 34, S.LU.
- ESPEBE 2, S.LU.
- ESPEBE 4, S.LU.
- ESPEBE 7, S.LU.
- ESPEBE 35, S.LU.
- ESPEBE 15, S.LU.
- SPV SPAIN 16, S.LU.
- SPV SPAIN PROJECT 1, S.LU.
- DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.LU.
- MILEN INVESTMENT, S.LU
- CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.LU

- 2) Con fecha de 29 de junio de 2017, el Socio Único de la Sociedad dominante, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas de un porfolio de existencias en diversas fases de promoción inmobiliaria que provocó un aumento del capital social en un importe de 2.314.028 euros y un incremento de la prima de emisión en 20.826.255 euros. El objetivo de la citada aportación no es otro que realizar una combinación de un negocio de promoción inmobiliaria que el Socio Único tenía en España. El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 94,68% de las participaciones de Facornata, S.L., el 80% de las participaciones Espebe 11, S.L. y el total de de las participaciones sociales que la misma mantenía en las siguientes sociedades:

- Delaneto Servicios y Gegstiones, S.L.
- Espebe 21, S.L.
- Espebe 31, S.L.

Controlador

3) Con fecha de 29 de junio de 2017, el Socio Único decidió la modificación de los Órganos de Gobierno de la Sociedad dominante que pasará a estar regida por un Consejo de Administración compuesto por cinco miembros. En consecuencia, desde la citada fecha quedaron cesados en el cargo los anterior Administradores Solidarios y fueron nombrados:

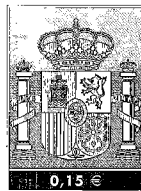
- D. Miguel Oñate Rino, presidente del Consejo de Administración.
- D. David Martínez Montero
- D. Alberto Delgado Montero
- D. Maqboolali Mohamed
- D. Herve Marsot

4) Con fecha 23 de mayo de 2017, en virtud de las decisiones adoptadas por el Socio Único de Aedas Homes Group, S.L. ("Sociedad Absorbente") y de Aedas Homes, S.L. ("Sociedad Absorbida"), quedó aprobada la fusión por absorción de dichas sociedades y, asimismo, quedaron aprobados como balances de fusión, los balances de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida, cerrados a día 31 de marzo de 2017.

El 29 de junio de 2017 se produce la fusión entre la sociedad mercantil de nacionalidad española Aedas Homes Group, S.L. ("Sociedad Absorbente"), y la sociedad Aedas Homes, S.L. ("Sociedad Absorbida"), con domicilio social en Paseo de la Castellana 42, constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Espebe 33, S.L. por medio de escritura otorgada el 21 de enero de 2016, ante el notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero, cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida.

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida. La fecha de efectos contables de la fusión es el 1 de enero de 2017.

Corralverde



DN1688051

03/2017


Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2016

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		Socio	Auditores
			31/12/2016			
SPV REOCO 1, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Directa	Aedas Homes, S.L.U. (*)	-
AEDAS HOMES, S.L. (véase Nota 24)	Madrid	Promoción	100%	Directa	Aedas Homes, S.L.U. (*)	-
SPV REOCO 2, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	Aedas Homes, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.	-
SPV REOCO 5, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	Aedas Homes, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.	-
SPV REOCO 6, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	Aedas Homes, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.	-
SPV REOCO 14, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	Aedas Homes, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.	-
SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	Aedas Homes, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.	-
SPV REOCO 17, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	Aedas Homes, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.	-
SPV REOCO 18, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	Aedas Homes, S.L.U. (*) a través de SPV REOCO 1, S.L.	-

(*) Entidad denominada Aedas Homes Group, S.L.U. al 31 de diciembre de 2016

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2016 (euros)(*-)					
	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	3.000	(415)	-	(30.965)	8.815.375	8.786.995
AEDAS HOMES, S.L.U. (véase Nota 24)	3.000	(475)	-	113.133	25.000	140.658
SPV REOCO 2, S.L.U.	3.000	(374)	-	(10.853)	2.000	(6.227)
SPV REOCO 5, S.L.U.	3.000	(479)	-	(74.492)	977.000	905.029
SPV REOCO 6, S.L.U.	3.000	(479)	-	(76.063)	1.602.000	1.528.458
SPV REOCO 14, S.L.U.	3.000	(344)	-	(17.350)	919.500	904.806
SPV REOCO 15, S.L.U.	3.000	(344)	-	(19.724)	2.555.125	2.538.057
SPV REOCO 17, S.L.U.	3.000	(361)	-	(15.640)	3.247.375	3.234.374
SPV REOCO 18, S.L.U.	3.000	(361)	-	(236)	2.000	4.403

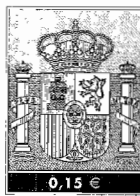
(*) Cifras no auditadas

38

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.

Sociedad en la que participan	Socio	% de participación
SPV REOCO 15, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%

Gerardo



DN1688050

03/2017

INFORME DE GESTIÓN

Del ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2016

Aedas Homes, S.L.U. y Sociedades Dependientes

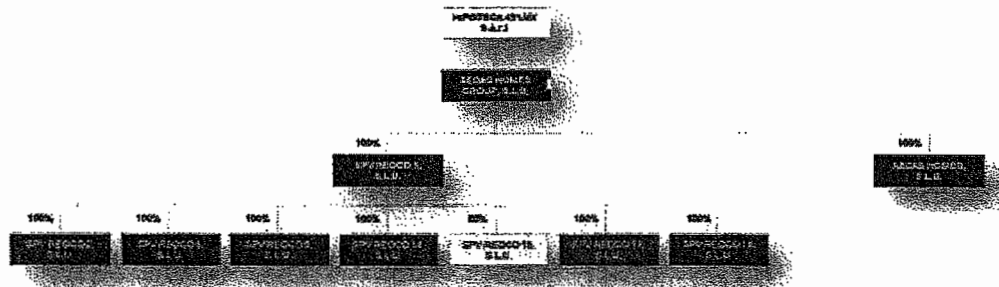
1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

Aedas Homes S.L.U. (la "Sociedad" o la "Sociedad dominante") se constituyó de forma indefinida el 9 de junio de 2016 bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. como resultado de la suscripción y desembolso por parte de la mercantil Structured Finance Management (Spain), S.L. de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. En el ejercicio 2016 se produce el acuerdo de intenciones entre el único socio fundador y la sociedad de nacionalidad luxemburguesa denominada Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. para la compraventa del 100% de las participaciones sociales que la primera ostentaba en SPV Spain 19, S.L.U. La transmisión de dichas participaciones quedó perfeccionada con fecha 5 de julio de 2016.

Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U. Posteriormente con fecha 29 de junio de 2017 se pasó a denominar Aedas Homes, S.L.U.

Actualmente, Aedas Homes, S.L.U. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

A continuación se adjunta la estructura societaria de Aedas Homes, S.L.U. y subsidiarias (el "Grupo") a la fecha de cierre de 31 de diciembre de 2016:



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español y consiste principalmente, tal y como se detalla en el Artículo 2 de los Estatutos de la Sociedad, en:

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

2. Evolución y resultado de los negocios – Magnitudes significativas

A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de Diciembre de 2016 alcanza 48.301.394 euros, el patrimonio neto 7.509.363 euros y el pasivo a corto y largo plazo 40.792.030 euros, del cual un importe de 28.213.625 euros corresponde con el préstamo otorgado por el Socio Único a la Sociedad dominante.

Francisco Javier Moteros San Javilón

40

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Durante el ejercicio 2016 no se han registrado ventas debido a que el Grupo se encuentra en fase de desarrollo inmobiliario de las diferentes promociones en cartera.

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado del ejercicio 2016 ha alcanzado una cifra de 2.308.300 euros negativos debido a la fase en la que se encuentra el Grupo.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2016 ha ascendido a una pérdida de 2.373.750 euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de Diciembre 2016 alcanza un importe de 40.792.030 euros.

Deuda Financiera

El epígrafe de deuda financiera a finales de 2016 registra un importe de 39.864.036 euros. El detalle de dicha deuda financiera es el siguiente:

- Préstamos hipotecarios sobre existencias: 10.035.133 euros
- Shareholder Loan Agreement con Socio Externo: 1.531.875 euros
- Intereses devengados no vencidos: 83.403 euros

El Shareholder Loan Agreement es un préstamo firmado con fecha de 22 de diciembre de 2016 entre la sociedad dependiente SPV REOCO 15 y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U. por importe de 1.531.875 euros con vencimiento a los 48 meses desde la fecha de firma. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.

Deuda con Socio

El Socio Único ha firmado con la Sociedad dominante del Grupo una línea de crédito, Shareholder Master Credit Facility Agreement, por importe de 100 millones de euros de los cuales al cierre del ejercicio 2016 solo se han dispuesto un importe de 28.213.625 euros. Dicho préstamo tiene un único vencimiento en el ejercicio 2026.

Evolución a futuro de la deuda

El objetivo a medio-largo plazo de Aedas Homes es, junto con su Socio Único, capitalizar el Shareholder Master Credit Facility Agreement como mayor fondos propios y utilizar el endeudamiento para la construcción de las promociones inmobiliarias.

3. Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Tal y como se detalla en la Nota 1 de las cuentas consolidadas, dada la actividad a la que se dedica el Grupo Aedas Homes, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Controlado



DN1688049

03/2017



A 31 de diciembre de 2016 el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 38 personas. La distribución por regiones, departamentos y categorías del número de personas empleadas al cierre es la siguiente:

Región	31.12.16
Madrid	27
Cataluña	4
Este e Islas Baleares	3
Costa del Sol	-
Resto de Andalucía	3
Total	38

Departamento	31.12.16
Business	21
Investment	2
Finance	8
Corporate	7
Total	38

Categoría profesional	31.12.16
Equipo directivo	4
Personal intermedio	21
Personal técnico y administrativo	13
Total	38

4. Liquidez y recursos de capital

La Nota 22 de los estados financieros consolidados recoge la política de gestión del capital y de riesgo de liquidez

Además, el grupo dispone de un nivel de tesorería y equivalentes suficiente para llevar a cabo sus actividades.

En este año 2016 destaca la línea de financiación concedida por el Socio Único por importe de 100 millones de euros de los cuales al cierre del 2016 solo se encuentran dispuesto un total de 28.213.625 euros, así como la financiación de un préstamo promotor por importe de 10.035.133 euros, que fue obtenido por el Grupo como consecuencia de la subrogación en el citado préstamo en la adquisición de un suelo. (véase nota 14).

Adicionalmente a la financiación obtenida por parte del Socio Único, que está siendo analizado su capitalización como mayor fondos propios la estrategia del Grupo es la de utilizar financiación de tipo promotor que sufrague la inversión en construcción.

Controlador

5. Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad ha analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de tipo de interés

El Grupo no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés.

La mayoría de los préstamos del balance de situación del Grupo están indexados al índice de referencia Euribor.

Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Exposición al riesgo de solvencia

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dada la escasa exposición internacional que tiene el grupo en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 31 de diciembre de 2016 no han ocurrido acontecimientos adicionales a los indicados en la Nota 24 de los estados financieros consolidados susceptibles de influir significativamente en la información financiera detallada en este informe, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa.

7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el año 2017

Durante el mes de marzo del ejercicio 2017, el Socio Único continuo con su estrategia de reorganización de su negocio en España, incorporando al Grupo Aedas en forma de aportación no dineraria participaciones sociales que han supuesto un incremento de capital social y prima por importe de 314 millones de euros, así como un incremento de deuda con el Socio Único por importe de 470 millones de euros.

Dicha aportación supone que el Grupo Aedas ostenta una cartera de suelo consolidado que le permitirá promover al menos 12.500 viviendas y algo más de 1,5 millones de metros cuadrados de superficie edificable.

Controlador



DN1688048

03/2017



8. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio de negocio de Aedas Homes Group, S.L.U., no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

9. Acciones propias

No existen operaciones con acciones propias al cierre del 2016.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de los estados financieros consolidados, el Grupo prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento ("APMs" por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas conforme a las bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Debido a la reciente constitución del Grupo el 9 de junio de 2016, ciertas partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas que se indican a continuación carecen de actividad para el periodo comprendido del 9 de junio de 2016 al 31 de diciembre de ese mismo ejercicio, reflejando un saldo nulo.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-16
Ventas de viviendas	-
Variación de existencias	-
Aprovisionamientos	-
<i>Compra de mercaderías</i>	-
<i>Variación de existencias</i>	-
<i>Reversión de pérdidas por deterioro de existencias</i>	-
Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)	-

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del periodo anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Correcciones

Margen neto de promoción (Net Development Margin)

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	<u>31-dic-16</u>
Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)	-
Gastos comerciales y de marketing (véase nota 18.b)	<u>(79.626)</u>
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	(79.626)

Explicación del uso: el margen neto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Development Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo el 9 de junio de 2016.

EBITDA

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

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	<u>31-dic-16</u>
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	<u>(79.626)</u>
Deterioro de existencias	-
Prestaciones de servicios	-
Otros ingresos de explotación	-
Gastos de personal	(871.873)
Otros gastos explotación una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing (véase nota 18.b)	<u>(1.356.801)</u>
EBITDA	(2.308.300)

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

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

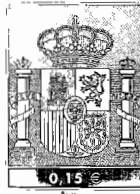
EBITDA Ajustado

Definición: EBITDA + Deterioro de existencias.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	<u>31-dic-16</u>
EBITDA	<u>(2.308.300)</u>
Deterioro de existencias	-
EBITDA Ajustado	(2.308.300)

Correcciones



DN1688047

03/2017

Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo los deterioros de existencias que no representan caja y que son, en principio, no recurrentes.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Préstamos (Borrowings)

Definición: Deuda financiera y otros pasivos financieros – Shareholder Master Credit Facility Agreement (ver Nota 14 de los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2016).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-16
Deuda financiera y otros pasivos financieros (Nota 14)	39.864.036
Shareholder Master Credit Facility Agreement	(28.213.625)
Préstamos (Borrowings)	11.650.411

Explicación del uso: Los Préstamos (Borrowings) son considerados por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que mide la posición financiera neta de la compañía y son necesarios para el cálculo de magnitudes de apalancamiento típicamente utilizados en el mercado. Los Préstamos no incluyen los pasivos financieros que la compañía mantiene dispuestos en el Shareholder Master Credit Facility Agreement, que ascienden a 28.213.625 euros a 31 de diciembre de 2016.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Deuda financiera neta

Definición: Préstamos (borrowings) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones (ver Nota 12 de los estados financieros consolidados).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-16
Préstamos (borrowings)	11.650.411
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes excluidos importes pignoralados o indisponibles (Nota 12)	(13.525.487)
Deuda financiera neta	(1.875.076)

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

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Constituidos

Apalancamiento

Definición: Préstamos (borrowings) / Total activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-16
Préstamos (borrowings)	11.650.411
Total activos	<u>48.301.394</u>
Apalancamiento	24,12%

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

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (Patrimonio neto + Deuda financiera neta)

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-16
EBITDA Ajustado	(2.308.300)
Patrimonio neto	7.509.363
Deuda financiera neta	<u>(1.875.076)</u>
ROCE	(40,96%)

Explicación del uso: el rendimiento del capital empleado (Return on capital employed o ROCE) es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que mide la rentabilidad de una compañía tomando en consideración una cuestión especialmente relevante y es la eficiencia con que se emplea el capital. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar la rentabilidad real de una compañía.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / valor de mercado de los activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	31-dic-16
Deuda financiera neta	(1.875.076)
Valor de mercado de los activos(*)	-
LTV	-

(*) No disponible a 31 de diciembre de 2016

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

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Coordinador



DN1688046

03/2017

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / Existencias

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

	<u>31-dic-16</u>
Deuda financiera neta	(1.875.076)
Existencias	<u>31.720.592</u>
LTC	(5,91 %)

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

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del periodo anterior al haberse constituido el Grupo durante el ejercicio 2016.

Corporación

DILIGENCIA DE FIRMAS

SIGNATURE DILIGENCE

Diligencia que levanta la Secretaria no consejera del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, SL han procedido a suscribir las cuentas anuales consolidadas, constitutivas del Balance consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, y la Memoria consolidada, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

Diligence raised by the non-director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the Board of Directors of the company AEDAS HOMES, SL have proceeded to subscribe the consolidated annual accounts, constituent of the consolidated Balance Sheet, the Statement of Changes in Equity, the consolidated Cash Flow Statement, The consolidated Profit and Loss Account and the consolidated Annual Report for the year ended December 31, 2016, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

16 de agosto de 2017

August 16th, 2017

La Secretaria no Consejera

Non-director Secretary

D^a/C^oro Morales Asúa

Ms. Coro Morales Asúa

D. Miguel Oñate Rino

Mr. Miguel Oñate Rino

D. Maqboolali Mohamed

Mr.. Maqboolali Mohamed



DN1688045

03/2017

VERSIÓN ESPAÑOLA

ENGLISH VERSION
ONLY FOR INFORMATION PURPOSES

D Hervé Marsot

Mr. Hervé Marsot

D David Martínez Montero

Mr. David Martínez Montero

D Alberto Delgado Montero

Mr. Alberto Delgado Montero

YO, FRANCISCO JAVIER MONEDERO SAN MARTIN, NOTARIO DE ESTA CAPITAL, -----

DOY FE: Que lo anterior concuerda bien y fielmente con su original, que se me exhibe y devuelvo. Y para que conste, libro el presente **TESTIMONIO NOTARIAL** en veintisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie DN., números 1688071 y los veintiséis siguientes en orden correlativo descendente, que signo, firmo, rubrico y sello, quedando incorporada y anotada su fiel reproducción en la Sección Segunda de mi Libro Indicador con el asiento múltiple (3), número 1.742/2017. En Madrid, a veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete.



A
[Handwritten signature]
