

Informe de Revisión Limitada

AEDAS HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de septiembre de 2022



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A., por encargo de la Dirección:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de AEDAS HOMES, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación al 30 de septiembre de 2022 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/13607
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



Alfonso Balea López

29 de noviembre de 2022

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de
septiembre de 2022

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE MARZO DE 2022

(Euros)

ACTIVO	Notas	30.09.2022 (*)	31.03.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2022 (*)	31.03.2022
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		5.703.254	5.991.992	Capital		46.806.537	46.806.537
Patentes, licencias, marcas y similares		2.486.878	2.486.878	Capital social		46.806.537	46.806.537
Aplicaciones informáticas		2.103.520	2.294.916	Prima de emisión		478.534.502	478.534.502
Otro inmovilizado intangible		1.112.856	1.210.198	Reservas de la Sociedad Dominante		(299.680.352)	(299.735.041)
Inmovilizado material		7.727.361	3.468.164	(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(56.254.831)	(55.868.955)
Terrenos y construcciones		6.990.569	2.129.417	Resultados de ejercicios anteriores		2.144.750	(10.995.576)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		734.131	791.616	Reservas de sociedades consolidadas		(1.806.595)	13.519.644
Inmovilizado en curso y anticipos		2.661	547.131	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Inversiones inmobiliarias		9.224.087	5.941.195	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		7.058.102	93.125.034
Terrenos		2.066.122	1.175.970	Dividendo a cuenta		-	(36.153.300)
Construcciones		7.157.965	4.765.225	Otros instrumentos de patrimonio neto		4.882.284	6.617.788
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		20.666.653	21.058.130	Socios externos		533.629	411.296
Participaciones en empresas asociadas		11.111.009	12.156.376	Total patrimonio neto	4	922.289.282	976.333.185
Créditos a empresas asociadas	7	9.555.644	8.901.754	PASIVO NO CORRIENTE:			
Inversiones financieras a largo plazo		1.392.057	1.381.427	Deudas a largo plazo	5	321.520.840	318.612.309
Otros activos financieros a largo plazo		1.392.057	1.381.427	Obligaciones y otros valores negociables		318.189.042	317.416.728
Activos por impuesto diferido	6	5.764.765	6.952.661	Deudas con entidades de crédito		-	-
Total activo no corriente		50.478.177	44.793.569	Otros pasivos financieros		3.331.798	1.195.581
ACTIVO CORRIENTE:				Pasivos por impuesto diferido	6	260.416	260.416
Existencias	3	1.720.968.346	1.520.346.571	Total pasivo no corriente		321.781.256	318.872.725
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		77.468.722	71.497.514	PASIVO CORRIENTE:			
Clientes por ventas y prestación de servicios		49.138.823	63.104.592	Provisiones a corto plazo	3	10.635.097	13.236.445
Clientes, empresas asociadas	7	769.620	708.799	Deuda financiera proyectos con vencimiento a largo plazo	5	186.205.110	98.599.126
Deudores varios		727.261	721.851	Deudas a corto plazo	5	66.771.553	51.287.073
Personal		226	-	Obligaciones y otros valores negociables		37.307.407	42.460.562
Activos por impuesto corriente		179.014	179.014	Deudas con entidades de crédito		27.705.048	6.897.412
Otros créditos con las Administraciones Públicas		26.653.778	6.783.258	Otros pasivos financieros		1.759.098	1.929.099
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	1.672.627	4.542.723	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		490.158.862	440.379.366
Créditos a empresas asociadas		1.672.627	4.218.723	Proveedores y otras cuentas a pagar		188.160.988	164.670.033
Otros activos financieros		-	324.000	Acreedores por prestación de servicios		4.303.020	7.088.316
Inversiones financieras a corto plazo		12.754.574	5.588.112	Remuneraciones pendientes de pago		2.415.110	4.009.964
Otros activos financieros a corto plazo		12.754.574	5.588.112	Pasivos por impuesto corriente		16.963.152	15.915.738
Periodificaciones a corto plazo		14.156.629	11.918.290	Otras deudas con las Administraciones Públicas		22.715.913	32.472.311
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		120.342.085	240.021.141	Anticipos de clientes	10	255.600.679	216.223.004
Tesorería		110.924.353	220.113.259	Total pasivo corriente		753.770.622	603.502.010
Otros activos líquidos equivalentes		9.417.732	19.907.882	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.997.841.160	1.898.707.920
Total activo corriente		1.947.362.983	1.853.914.351				
TOTAL ACTIVO		1.997.841.160	1.898.707.920				

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2022. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30
DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021
(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)
Ingresos por venta de promociones	8	211.238.040	236.363.572
Coste directo de ventas de promociones		(153.384.043)	(163.948.366)
Margen bruto - Promociones		57.853.997	72.415.206
Margen bruto - Promociones %		27,4%	30,6%
Ingresos por prestación de servicios	8	3.234.457	-
Coste directo de prestación de servicios		(774.342)	-
Margen bruto por prestación de servicios	2.f	2.460.115	-
Margen bruto por prestación de servicios %		76,1%	-
Ingresos por ventas y prestación de servicios	8	214.472.497	236.363.572
Coste directo de ventas y prestación de servicios		(154.158.385)	(163.948.366)
MARGEN BRUTO		60.314.112	72.415.206
MARGEN BRUTO %		28,1%	30,6%
Marketing	2.f	(7.596.142)	(4.882.250)
Comercialización		(6.540.690)	(5.601.442)
Otros gastos directos de promociones	2.f	(953.263)	(779.063)
Tributos promociones		(4.603.224)	(2.163.019)
MARGEN NETO		40.620.793	58.989.432
MARGEN NETO %		18,9%	25,0%
Gastos generales		(19.780.180)	(16.921.891)
Otros ingresos de gestión corriente		437.823	1.410.606
Otros gastos de gestión corriente		(242.363)	(110.214)
Diferencias negativas en combinación de negocios		-	1.186.483
EBITDA		21.036.073	44.554.416
EBITDA %		9,8%	18,8%
Deterioro y amortización		(2.331.419)	(1.398.060)
Deterioro de existencias	3	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACION		18.704.654	43.156.356
Ingresos financieros	7	301.614	320.510
Gastos financieros por deuda con empresas del grupo	7	-	-
Gastos financieros por deuda con entidades de crédito netos de capitalizados		(9.534.043)	(9.888.426)
Variación de valor razonable en inst. finan.		(490.151)	72.282
Diferencias de cambio		-	(644)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(9.722.580)	(9.496.278)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		582.842	(261.105)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.564.916	33.398.973
Impuesto sobre beneficios	6	(2.309.481)	(8.283.840)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.255.435	25.115.133
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS			-
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.255.435	25.115.133
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios	4	197.333	613.099
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		7.058.102	24.502.034
Beneficio por acción básico		0,15	0,52
Beneficio por acción diluido		0,16	0,55

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2022. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		7.255.435	25.115.133
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)		7.255.435	25.115.133
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		7.058.102	24.502.034
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		197.333	613.099

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2022. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021
(Euros)

	Capital (nota 4.a)	Prima de emisión (nota 4b)	Reservas de la Sociedad dominante (notas 4.c, 4.d y 4.e)	(Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante) (nota 4.f)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas de sociedades consolidadas (notas 4.d y 4.e)	Aportaciones de socios (nota 4.h)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(Dividendo a cuenta) (nota 4.i)	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 4.j)	Socios Externos (nota 4k)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ABRIL DE 2021	47.966.587	500.076.721	(307.095.363)	(65.075.384)	(10.744.632)	(2.293.916)	740.071.256	85.104.149	-	4.406.966	1.889.489	994.305.873
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	24.502.034	-	-	613.099	25.115.133
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	7.339.273	-	(250.944)	15.843.548	-	(85.104.149)	-	-	-	(62.172.272)
Operaciones con accionistas	(1.160.050)	(21.542.219)	(47.847)	13.488.208	-	-	-	-	-	-	(1.952.500)	(11.214.408)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	93.137	-	-	(2.812)	-	-	-	(552.004)	85.799	(375.880)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (*)	46.806.537	478.534.502	(299.710.800)	(51.587.176)	(10.995.576)	13.546.820	740.071.256	24.502.034	-	3.854.962	635.887	945.658.446
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	68.623.000	-	-	143.076	68.766.076
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(24.241)	(4.281.779)	-	-	-	-	(36.153.300)	-	12.356	(40.446.964)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	-	-	-	(27.176)	-	-	-	2.762.826	(380.023)	2.355.627
SALDO INICIAL AL 1 DE ABRIL DE 2022	46.806.537	478.534.502	(299.735.041)	(55.868.955)	(10.995.576)	13.519.644	740.071.256	93.125.034	(36.153.300)	6.617.788	411.296	976.333.185
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	7.058.102	-	-	-	7.058.102
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	13.140.326	(15.326.239)	-	(93.125.034)	36.153.300	-	-	(59.157.647)
Operaciones con accionistas	-	-	(10.996)	(385.876)	-	-	-	-	-	-	-	(396.872)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	65.685	-	-	-	-	-	-	(1.735.504)	122.333	(1.547.486)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (*)	46.806.537	478.534.502	(299.680.352)	(56.254.831)	2.144.750	(1.806.595)	740.071.256	7.058.102	-	4.882.284	533.629	922.289.282

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2022. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		9.564.916	33.398.973
Ajustes por resultados financieros		9.722.580	9.496.278
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Ingresos financieros		(301.614)	(320.510)
Gastos financieros		17.477.479	14.365.799
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(7.943.436)	(4.477.373)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		490.151	(72.282)
Diferencias de cambio		-	644
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas		(582.842)	261.105
Resultado de Explotación		18.704.654	43.156.356
Deterioro y amortización inmovilizado		2.331.419	1.398.060
Deterioro de existencias	3	-	-
EBITDA		21.036.073	44.554.416
Otros ajustes al resultado		1.830.098	444.394
Provisiones		1.417.599	614.152
Resultados financieros realizados (valor razonable y diferencias de cambio)		-	(644)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas no realizados		582.842	(79.304)
Otros ingresos y gastos		-	(1.186.483)
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes menos pasivos no corrientes		(170.343)	1.096.673
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(27.061.361)	(21.938.623)
Cobros de intereses		256.942	9.342
Pagos de intereses		(12.518.122)	(2.331.594)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(15.528.999)	(19.659.871)
Otros pagos (cobros)		728.818	43.500
Cambios en el capital corriente (sin compras ni ventas de suelo en el ejercicio)		(107.811.549)	(42.259.194)
Aumento/(Disminución) por existencias		(142.501.856)	(39.138.947)
Aumento/(Disminución) por cuentas por cobrar		9.483.621	(45.354.603)
Aumento/(Disminución) por cuentas por pagar		50.968.159	53.017.812
Aumento/(Disminución) por otros activos corrientes menos pasivos corrientes		(25.761.473)	(10.783.456)
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio	3	(63.082.800)	(115.527.171)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(175.089.539)	(134.726.178)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(6.618.855)	(46.429.322)
Empresas del grupo y asociadas		3.085.269	(6.240.587)
Activos intangibles		(662.436)	(531.900)
Activos materiales		(1.551.537)	(153.888)
Otros activos financieros		(7.490.151)	9.250.650
Unidad de negocio	1	-	(48.753.597)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(6.618.855)	(46.429.322)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(2.182.860)	(9.855.043)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(2.182.860)	(9.855.043)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5	123.369.845	217.436.961
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		47.041.285	322.192.637
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		186.713.402	100.750.058
Emisión de deudas con empresas vinculadas		-	-
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(52.800.000)	(10.200.000)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(57.584.842)	(195.305.734)
Devolución de deuda con empresas vinculadas		-	-
Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio		(59.157.647)	(62.172.272)
Dividendos	4	(59.157.647)	(62.172.272)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		62.029.338	145.409.646
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)		(119.679.056)	(35.745.854)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		240.021.141	186.167.734
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		120.342.085	150.421.880

Las Notas 1 a 13 descritas en la notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integralmente de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2022. (*) No auditado

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

1. Actividad de la Sociedad Dominante y el Grupo

El grupo Aedas Homes está constituido por la Sociedad Dominante Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes.

El domicilio social de la Sociedad Dominante es Paseo de la Castellana, 130; está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, España.

Aedas Homes, S.A., como Sociedad Dominante, tiene por objeto social la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de cualesquiera bienes inmuebles para la tenencia, disfrute, administración, enajenación y arrendamiento de los mismos.

Estas actividades podrán ser también desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente y de modo indirecto mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo. A estos efectos, la Sociedad podrá adquirir, gestionar y transmitir valores de todo tipo, por ejemplo, pero sin carácter limitativo, acciones, obligaciones convertibles, participaciones sociales, cuotas de cualquier tipo u otros. En el Anexo I de esta memoria consolidada se informa de las actividades que realizan las sociedades filiales de Aedas Homes, S.A.

El Grupo opera únicamente en España.

La Sociedad Dominante se constituyó bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. como resultado de la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. Con fecha 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. compra el 100% de las participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U., adquiriendo su denominación actual tras la reestructuración acordada con fecha 23 de mayo de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la modificación mercantil por la cual la Sociedad Dominante pasó a ser una Sociedad Anónima, siendo su denominación Aedas Homes, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Las acciones representativas del capital social de Aedas Homes S.A. cotizan en el mercado continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 20 de octubre de 2017.

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

Con fecha 30 de marzo de 2020, la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante, a propuesta del Consejo de Administración, aprobó el cambio del ejercicio económico de la Sociedad al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente, salvo el primer ejercicio económico, que comprendía desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.

Cambios en la composición del Grupo

A 30 de septiembre de 2022 la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades. En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación y la información relacionada con las mismas a 30 de septiembre de 2022, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales, y en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus registros contables a la citada fecha.

Con fecha 6 de junio de 2022, Aedas Homes Opco, S.L.U. adquirió el 20% de su participación social en la Sociedad Proyectos Inmobiliarios Algedi Madrid, S.L. mediante la compra de 600 participaciones sociales a Proyectos Inmobiliarios Lucida Navarra, S.L.U. de acuerdo con la escritura de compraventa de participaciones sociales otorgada ante el notario Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 1.498 de su protocolo, por importe de 1.745.094 euros.

Con fecha 23 de junio de 2022, en virtud de las decisiones adoptadas por "Aedas Homes, S.A.", en calidad de Socio Único de "Aedas Homes Opco, S.L.U.", se acordó la fusión por absorción de "Aedas Homes Opco, S.L.U." ("Sociedad Absorbente") y de ocho de sus filiales denominadas "Proyectos Inmobiliarios Atria Madrid, S.L.U.", Domus Aedas Residencial, S.L.U., Aedas Este, S.L.U. (antes Allegra Este, S.L.U.), Proyectos Balmes 89, S.L.U., Aedas Mutilva Promoción S.L.U. (antes Áurea Mutilva Promoción, S.L.U.), Proyectos Inmobiliarios Lucida Navarra, S.L.U., Spv Reoco 15, S.L.U. y Proyectos Inmobiliarios Algedi Madrid, S.L.U. ("Sociedades Absorbidas"). Dicho acuerdo, se formalizó mediante escritura de fecha 12 de septiembre de 2022, otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 2.243 de orden de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de noviembre de 2022.

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, 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 las Sociedades Absorbidas, teniendo efectos contables y fiscales desde el 1 de abril de 2022.

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

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

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Aedas Homes, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Aedas Homes (véase Anexo I) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Grupo ha elaborado los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de acuerdo con la NIC 34. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados deben ser leídos junto con los Estados Financieros Anuales Consolidados correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2022.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptados por la Unión Europea.

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

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

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

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

b) Moneda funcional y moneda de presentación

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del valor neto de realización de las existencias del Grupo: el Grupo evalúa al cierre cada ejercicio anual, el valor realizable de las existencias, entendido como, la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación. El valor de mercado se determina sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, al 31 de marzo de 2022, sin considerar los anticipos de proveedores. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Véase nota 3).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2022 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

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

El conjunto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de los periodos terminados el 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 se detalla en el Anexo I.

Sociedades dependientes

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

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

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

- a) El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- b) Los resultados del periodo se presentan en el epígrafe "Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el periodo se incluyen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

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

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

Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos

Las inversiones en entidades asociadas o, en su caso, en un negocio conjunto, se valoran aplicando el método de la participación, registrándolas inicialmente al coste, e incrementando o disminuyendo su importe en libros para reconocer la parte que corresponda al Grupo en el resultado del ejercicio obtenido por la participada después de la fecha de adquisición. El Grupo reconoce, en su resultado del ejercicio, la parte que le corresponda en los resultados de la participada. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. También podría ser necesaria la realización de ajustes para recoger las alteraciones que sufra la participación proporcional en la entidad participada como consecuencia de cambios en otro resultado global de esta última. Entre estos

cambios se incluyen los derivados de la revalorización del inmovilizado material y de las diferencias de conversión. La porción que corresponda al Grupo en esos cambios se reconocerá en otro resultado global de este.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedad de Capital, la Sociedad Dominante ha notificado a todas las sociedades que, por si misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10% del capital.

Homogeneización temporal

La fecha de cierre de todas las sociedades del perímetro del Grupo es la misma, esto es, 31 de marzo, salvo para las sociedades Winslaro ITG, S.L., Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L., Urbania Lamatra II, S.L., Varía Acr Móstoles Fuensanta, S.L., Espacio Áurea, S.L., Allegra Nature, S.L., Residencial Henao, S.L., Áurea Etxabakoitz, S.L., Residencial Ciudadela Uno, S.L., Nature Este, S.L. y Domus Avenida, S.L., cuyo cierre anual coincide con el año natural.

La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se efectúa mediante ajustes de homogeneización temporal incorporando transacciones referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas, dado que según NIIF 10 no existe obligación de formular estados financieros intermedios referidos a la misma fecha y periodo porque la fecha de cierre de dichas sociedades no difiere en más de tres meses de la fecha de cierre del consolidado. En dichas sociedades no se han realizado transacciones ni producidos sucesos que sean significativos.

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Comparación de la información

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados referida al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual anterior finalizado el 31 de marzo de 2022 para cada una de las partidas del balance de situación consolidado, mientras que para las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan con las cifras del mismo periodo de seis meses del ejercicio anterior, esto es, el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2021 y 30 de septiembre de 2021.

Cabe mencionar que se ha modificado la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2022 respecto a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2021:

- Se desglosa el margen bruto incorporando una nueva línea de negocio correspondiente a prestación de Servicios Inmobiliarios. A efectos de comparabilidad, durante el periodo anterior, el margen bruto de dicha línea de negocio fue de 270.327 euros, que estaban registrados en el epígrafe "Otros Ingresos de Gestión Corriente" por importe de 693.377 euros y en el epígrafe "Gastos Generales" por importe de 423.050 euros.
- Dentro del epígrafe de "Otros gastos directos de promociones" se incluye, entre otros, costes de asesores externos directamente imputables a las promociones. A efectos de comparabilidad, durante el periodo anterior, los costes de asesores externos directamente imputables ascendían a 44.364 euros, que se registraron en el epígrafe "Gastos Generales".

- Dentro del epígrafe "Marketing" se incluyen, entre otros, costes de uso de portales online directamente imputables a las promociones. A efectos de comparabilidad, durante el periodo anterior, dicho coste ascendía a 123.448 euros, que se registraron en el epígrafe "Gastos Generales".

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

3. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 es la siguiente:

	Euros	
	30.09.2022	31.03.2022
Terrenos y solares	659.002.063	644.427.376
Promociones en curso (*)	923.759.834	672.379.820
Edificios terminados	114.838.942	183.260.613
Anticipos a proveedores	23.367.507	20.278.762
Total	1.720.968.346	1.520.346.571

(*) A 30 de septiembre de 2022, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se están realizando las promociones por importe de 365.798.731 euros (329.638.101 euros a 31 de marzo de 2022).

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022, ha sido el siguiente:

Euros	31.03.2022	Anticipos	Compras de terrenos	Aprovisionamientos	Bajas	Activación de gastos financieros	30.09.2022
Existencias	1.520.346.571	3.088.745	58.901.029	284.072.608	(153.384.043)	7.943.436	1.720.968.346

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 se han escriturado compras de suelo por importe de 58.901.029 euros de los que 30.042.170 euros corresponden a compras de suelo comprometidas en periodos anteriores y 28.858.859 euros a nuevas adquisiciones.

El importe aplazado de pago de los terrenos registrados en el balance de situación consolidado a 30 de septiembre de 2022 asciende a 34.382.208 euros, de los que 7.000.000 euros corresponden a compras del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022. En los pagos aplazados de suelo el importe con un vencimiento inferior a 12 meses es de 31.079.184 euros, mientras que 3.303.024 euros tienen un vencimiento superior a 12 meses.

Al 30 de septiembre de 2022, existen opciones de compra de solares por importe de 108.662.207 euros, de los que se han satisfecho un importe de 5.030.868 euros, en concepto de anticipos de proveedores y depósitos que figuran en el Activo Corriente del Balance. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2022 existen anticipos a proveedores de suelo por importe de 18.030.643 euros de los que 17.030.643 euros corresponden a Chamartín Norte.

Al 30 de septiembre de 2022, no existen compromisos de venta.

Los flujos de efectivo en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 debidos a operaciones de compra y venta de Suelo ascienden a un importe neto de 63.082.800 euros de consumo de caja, con el desglose de la tabla siguiente:

Compras de suelo comprometidas en el periodo anterior	(30.042.170)
Compras de suelo nuevas adquisiciones	(28.858.859)
Precio aplazado por compras de suelo del periodo	7.000.000
Anticipos a proveedores y depósitos por opciones de compra formalizadas en ej. ant.	2.087.500
Pago de precio aplazado de compras de suelo de periodos anteriores	(8.440.003)
Pago anticipos a proveedores y depósitos por opciones de compra formalizadas en el periodo	(4.829.268)
Pagos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 por compra de suelo	(63.082.800)
Ventas de suelo en el periodo	-
Precio aplazado por ventas de suelo del periodo	-
Cobro de precio aplazado de ventas de suelo de periodos anteriores	-
Cobros en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre 2022 por venta de suelo	-
 Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022	 (63.082.800)

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 el importe activado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 7.943.436 euros.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 se han dado de baja existencias por importe de 153.384.043 euros, correspondientes a ventas de viviendas terminadas por importe de 211.238.040 euros, lo que ha generado un margen bruto del 27,4 %.

No existen existencias ubicadas en sociedades de fuera de España. La ubicación del valor en libros de las existencias, sin considerar los anticipos a proveedores, es el siguiente:

Delegación Territorial	Euros	
	30.09.2022	31.03.2022
Centro	514.738.822	446.638.470
Norte	142.877.640	105.907.480
Cataluña y Aragón	282.551.777	244.886.050
Costa del Sol	215.957.428	236.658.003
Resto de Andalucía y Canarias	247.399.215	210.744.261
Islas Baleares y Este de España	294.075.957	255.233.545
Total	1.697.600.839	1.500.067.809

El Grupo revisa periódicamente la existencia de indicios de deterioro en el valor de sus existencias, a través de valoraciones realizadas por expertos independientes para todos sus activos inmobiliarios, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. El coste de los terrenos y solares, y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste.

Los Administradores han optado por efectuar una valoración externa de la cartera de activos anual a 31 de marzo de cada año, coincidiendo con la fecha de cierre del ejercicio anual, por considerar que no existe riesgo significativo de deterioros adicionales teniendo en cuenta la baja volatilidad experimentada en las valoraciones efectuadas en el pasado así como la tendencia actual del sector residencial. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo al 31 de marzo de 2022, en su informe emitido el 5 de mayo de 2022.

A 30 de septiembre de 2022, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 2.215 millones de euros. Dicho valor se determina en base al valor neto de realización a 31 de marzo

de 2022 (2.075 millones de euros), ajustado por las compras de existencias perfeccionadas durante el periodo de seis meses desde 1 de abril de 2022 a 30 de septiembre de 2022 y por la variación del producto en curso correspondiente al mismo periodo de seis meses y sin considerar los anticipos de proveedores, así como por el valor neto de realización a 31 de marzo de 2022 de entregas de viviendas terminadas en el mismo período. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 existe un deterioro registrado en los Estados Financieros Intermedios Consolidados por importe de 5.689.907 euros, sin registro de deterioros adicionales durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, y unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 500 millones de euros (5.689.907 euros y 551 millones de euros, respectivamente, a 31 de marzo de 2022).

A 30 de septiembre de 2022, existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 891 millones de euros (631 millones de euros a 31 de marzo de 2022) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (véase Nota 5).

A 30 de septiembre de 2022, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 10.635.097 euros, de los que 10.011.280 euros corresponden a provisión por terminación de obras y 623.817 euros a provisión para litigios (13.236.445 euros a 31 de marzo de 2022, de los que 12.708.965 euros corresponden a provisión por terminación de obras y 527.480 euros a provisión para litigios).

4. Fondos propios

a) Capital social

Al 30 de septiembre de 2022, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 46.806.537 acciones de 1 de euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

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

A 30 de septiembre de 2022 las acciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022, el detalle de los Accionistas de la Sociedad Dominante con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital) de acuerdo a las comunicaciones realizadas por los mismos a la CNMV es el siguiente:

	% Total	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	
		Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	71,522%	71,522%	-	-	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	4,931%	-	4,931%	-	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	3,514%	-	3,514%	-	-

b) Prima de emisión

A 30 de septiembre de 2022, el importe de la prima de emisión era de 478.534.502 euros.

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

La prima de emisión es de libre distribución.

c) Reserva legal

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

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

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022 la reserva legal de la sociedad Dominante ascendía a 9.593.317 euros, quedando dotada por encima del mínimo legal del 20% del capital social como consecuencia de la reducción de capital descrito en la nota 4.a.

d) Reservas voluntarias

Reservas de la Sociedad Dominante

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

El movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 se corresponde con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado f), por importe de 10.996 euros: y adicionalmente, se corresponde con el impacto en reservas consecuencia de la entrega de acciones de la sociedad Dominante a los empleados de AEDAS de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado j) por importe de 65.685 euros.

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 se corresponde principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 por importe de 1.307.173 euros, de los que 325.602 euros corresponden a los dividendos no distribuidos correspondientes a las acciones propias adquiridas desde la fecha del acuerdo hasta el pago efectivo del mismo, tal y como se describe en el apartado i). Adicionalmente, el movimiento de dicho ejercicio se corresponde con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado f), por el importe de 71.192 euros, con el registro de facturas relacionadas con la reducción de capital descrita en el apartado a) por importe de 895 euros y con el impacto en reservas consecuencia de la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a los empleados de AEDAS de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado j) por importe de 93.136 euros.

Reservas de sociedades consolidadas

El movimiento durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 correspondió principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 de las sociedades consolidadas.

El movimiento durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 ha correspondido principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 de las sociedades consolidadas.

e) Reservas de capitalización

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se dotará una reserva por capitalización por aquellas sociedades que opten por reducir en la base

imponible del impuesto el 10% del importe del incremento de sus fondos propios siempre que dicho incremento se mantenga durante un plazo de cinco años desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda dicha reducción, salvo por la existencia de pérdidas contables en la entidad. Dicha reserva figurará en el balance con absoluta separación y título apropiado y será indisponible durante dicho plazo de cinco años.

A 30 de septiembre de 2022, el Grupo AEDAS Homes tenía dotadas reservas de capitalización por importe de 4.597.296 euros de las que 893.761 euros fueron dotadas por la sociedad Dominante y 3.703.535 euros por la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (3.611.844 euros a 31 de marzo de 2022 de las que 893.761 euros fueron dotadas por la sociedad dominante y 2.718.083 euros por la sociedad Aedas Homes Opco, S.L.U.).

f) Acciones propias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el día 25 de julio de 2019, acordó poner en marcha operaciones de autocartera, inicialmente mediante un Programa de Gestión Discrecional, y en su reunión celebrada el 25 de septiembre de 2019, aprobó un Programa de Recompra de acciones de la Sociedad por un importe máximo de 50.000.000 de euros, y hasta alcanzar en autocartera 2.500.000 acciones. Dicho Programa de Recompra estará vigente por el plazo máximo de 36 meses y tendrá como gestor principal a JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

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

Con fecha 12 de julio de 2022, la Sociedad ha decidido renovar el programa de recompra de acciones propias modificando el límite del programa de recompra de acciones pasando de 150 a 50 millones de euros. El nuevo programa de recompra comenzó el 27 de septiembre de 2022, tras la finalización del programa de recompra vigente con anterioridad.

Desde el 8 de agosto de 2019, la Sociedad ha adquirido 4.032.311 títulos representativos de 8,62% del capital a un precio medio por acción de 20,17 euros que ascienden a 81.336.223 euros, de los cuales el número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,32% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción que ascienden a 3.019.989 euros; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 1.739.112 representativos de un 3,72% del capital a un precio medio de 20,77 €/acción que ascienden a 36.126.150 euros y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.144.475 representativos de un 4,58% del capital a un precio medio de 19,67 €/acción que ascienden a 42.190.083 euros.

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

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

Durante el mes de Junio de 2022, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 86.933 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo y el Nuevo Incentivo descritos en la nota 4 j). Dichas acciones fueron adquiridas por un importe de 1.785.988 euros.

A 30 de septiembre de 2022, el saldo de acciones propias (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 56.254.831 euros correspondiente a 2.755.238 títulos representativos del 5,89% del capital a un precio medio por acción de 20,42 euros (a 31 de marzo de 2022, 55.868.955 euros, 2.720.335 títulos, 5,81% y 20,54 euros, respectivamente).

h) Aportaciones de socios o propietarios

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 30 de septiembre de 2022 y a 31 de marzo de 2022, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante asciende a un importe de 740.071.256 euros.

i) Distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión celebrada el día 23 de marzo de 2022, acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022, por un importe bruto de 0,82 euros por acción, que se distribuyó entre las acciones que tenían derecho a percibirlo. El pago de dicho dividendo se efectuó el 31 de marzo de 2022, cuyo importe bruto ascendió a 36.153.300 euros.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de AEDAS Homes, S.A. celebrada el 29 de junio de 2022, aprobó la distribución de un dividendo adicional al dividendo a cuenta (Dividendo complementario), con cargo al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 de 1,34 euros por acción por el número de acciones que no tuviesen la condición de autocartera directa en la fecha en que se determinen los titulares inscritos con derecho a percibir el dividendo, tal y como propuso el Consejo de Administración en su reunión celebrada el pasado 25 de mayo de 2022. En este sentido, en caso de que en el momento de la distribución del citado dividendo propuesto se mantuviera el mismo número de acciones propias de la Sociedad Dominante que a 31 de marzo de 2022 (2.720.335 acciones), el Dividendo máximo a distribuir (incluyendo el dividendo a cuenta y el dividendo complementario) sería de 95.228.811 euros, quedando aplicado a remanente un importe de 14.139.304 euros. Con fecha 8 de julio de 2022, se efectuó el pago de dicho dividendo complementario de 1,34 euros por acción con derecho a percibirlo ascendiendo a un importe bruto de 59.157.647 euros, minorando el saldo de remanente por importe de 82.136 euros.

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

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

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

No obstante, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022, no existían limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil y las previstas en el contrato de emisión del Bono Verde descrito en la Nota 5.

j) Otros instrumentos de patrimonio

Con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante un plan de incentivos a largo plazo (Primer Plan de Incentivos a Largo Plazo) pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, el personal directivo y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (el primer ciclo fue abonado en junio de 2021, el segundo ciclo fue abonado en junio 2022 y el tercer ciclo comprende desde 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2023). Las métricas de medición de cumplimiento para el tercer ciclo son, a tercios iguales, el EBITDA, el margen promotor neto y la rentabilidad del accionista, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos, así como una posibilidad de sobrebonus. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para cada trienio (la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo para el tercer trienio) y por el cumplimiento de objetivos. La totalidad de las acciones a recibir por el CEO y el 50% de las acciones a recibir por el personal directivo, tienen prohibida su venta durante un año desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a percibir por parte de los beneficiarios de 6.107.201 euros (esta cantidad es inferior a los 11 millones de euros previstos inicialmente, al no haberse conseguido el 150% en el primer y segundo ciclo, que ya han sido abonados). Dicho plan fue refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones de la Sociedad Dominante con fecha 27 de febrero de 2018. Con fecha 28 de julio de 2020, se aprobó por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante un Nuevo Incentivo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, el personal directivo y ciertos empleados clave, sujeto al logro de los mismos objetivos establecidos para el segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. Este Nuevo Incentivo fue abonado en junio de 2022 por importe de 1.198.658 euros.

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

Durante el mes de Junio de 2022, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 86.933 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo y el Nuevo Incentivo mencionados anteriormente, lo que representa una bajada en Otros Instrumentos de Patrimonio por importe de 3.153.103 euros (ver nota 4 f)).

Con fecha 23 de noviembre de 2021, se aprobó por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante un segundo Plan de Incentivos a Largo Plazo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, el personal directivo y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde el 1 de abril de 2021 hasta el 31 de marzo de 2024, desde el 1 de abril de 2022 hasta el 31 de marzo de 2025 y desde el 1 de abril de 2023 hasta el 31 de marzo de 2026). Las métricas de medición de cumplimiento para el primer ciclo son, 30% EBITDA, 30% margen promotor neto, 20% la rentabilidad del accionista absoluta, 10% la rentabilidad del accionista relativa (5% índice Sector y 5% al IBEX Small CAP) y 10% un indicador de Sostenibilidad, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus. El número de unidades a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para el trienio (la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo del ciclo) y por el cumplimiento de objetivos. La totalidad de las acciones a recibir por el CEO y por los Key Senior Management tienen prohibida su venta durante dos años desde su recepción y el 50% de las acciones a recibir por el resto de los beneficiarios tienen prohibida su venta durante dos años desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a percibir por parte de los beneficiarios de 30 millones de euros. Dicho plan fue refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones de la Sociedad Dominante con fecha 23 de noviembre de 2021.

A 30 de septiembre de 2022, el importe registrado en Otros Instrumentos de Patrimonio para hacer frente al compromiso asumido por la Sociedad Dominante con sus empleados clave en virtud de ambos Planes de Incentivos a Largo Plazo asciende a 4.882.284 euros (6.617.788 euros a 31 de marzo de 2022).

k) Socios externos

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

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad dependiente para el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2022	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	30.09.2022
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	163.167	(8.365)	(75.000)	79.802
DOMUS AVENIDA, S.L.	52%	248.129	205.698	-	453.827
Total		411.296	197.333	(75.000)	533.629

Con fecha 30 de junio de 2022, en Junta General Ordinaria de SPV Spain 2, S.L., los socios acordaron la distribución de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 por importe de 600.000 euros. Dicho dividendo se abonó el 29 de julio de 2022, correspondiendo a los socios minoritarios un importe de 75.000 euros.

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad dependiente para el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 fue el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2021	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.03.2022
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	1.544.180	559.131	(1.940.144)	163.167
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.(antes denominada ESPEBE, 11, S.L.)	100%	345.309	-	(345.309)	-
DOMUS AVENIDA, S.L.	52%	-	197.044	51.085	248.129
Total		1.889.489	756.175	(2.234.368)	411.296

La Junta de Socios de la sociedad SPV Spain 2, S.L. acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 5.500.000 euros con fecha 30 de junio de 2021 y la distribución de 9.000.000 euros con fecha 27 de septiembre de 2021, con el siguiente desglose: dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 2.684.620 euros, dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 978.848 euros, dividendo a cuenta del resultado del ejercicio en curso por importe de 1.212.357 euros y devolución de aportaciones por importe de 4.124.175 euros. Adicionalmente, con fecha de 18 de enero de 2022, la Junta de Socios acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio, por dos millones de euros. Como consecuencia de dichos acuerdos, los socios minoritarios de la sociedad "SPV Spain 2, S.L." percibieron 2.062.500 euros durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022.

La Junta de Socios de la sociedad ESPEBE 11, S.L. (actualmente denominada AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.) acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 700.000 euros con fecha 30 de junio de 2021, correspondiendo a los socios minoritarios un importe de 140.000 euros. Con fecha 8 de noviembre de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. adquirió participaciones representativas del 20% del capital social de la sociedad ESPEBE 11, S.L. (actualmente denominada AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.) que eran propiedad de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. Como consecuencia de dicha adquisición, AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. se convierte en socio único de dicha sociedad.

Con fecha 29 de julio de 2021, la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. adquiere el 52% del capital social de la sociedad Domus Avenida, S.L. a Aurea Ibérica, S.L.

5. Deuda financiera y otros pasivos financieros

A 30 de septiembre de 2022, el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	30 de septiembre de 2022				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos promotores	717.588.675	165.678.903	1.442.122	-	167.121.025
Préstamos suelo	3.180.000	2.852.117	245.733	-	3.097.850
Financiación proyectos BtR (**)	112.152.000	17.674.090	-	-	17.674.090
Total financiación proyectos	832.920.675	186.205.110	1.687.855	-	187.892.965
Emisión Bono verde	325.000.000	-	-	318.189.042	318.189.042
Línea de crédito "revolving"	55.000.000	-	24.489.128	-	24.489.128
Emisión de pagarés (*)	150.000.000	-	32.396.297	-	32.396.297
Pasivos por contratos arrendamiento (*)	-	-	1.631.260	3.218.288	4.849.548
Total deuda corporativa	530.000.000	-	58.516.685	321.407.330	379.924.015
Intereses financiación proyectos	-	-	1.469.833	-	1.469.833
Intereses deuda corporativa	-	-	4.969.342	-	4.969.342
Otros pasivos	-	-	127.838	113.510	241.348
Total Otros pasivos	-	-	6.567.013	113.510	6.680.523
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.362.920.675	186.205.110	66.771.553	321.520.840	574.497.503

(*) Corresponde a deuda sin garantía

(**) Corresponde a deuda con promesa de hipoteca sobre bienes inmuebles

Al 31 de marzo de 2022 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de marzo de 2022				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos promotores	537.702.750	96.225.384	3.380.145	-	99.605.529
Préstamos suelo	4.380.000	2.373.742	2.006.258	-	4.380.000
Financiación proyectos BtR (**)	112.152.000	-	-	-	-
Total financiación proyectos	654.234.750	98.599.126	5.386.403	-	103.985.529
Emisión Bono verde	325.000.000	-	-	317.416.728	317.416.728
Línea de crédito "revolving"	55.000.000	-	-	-	-
Emisión de pagarés (*)	150.000.000	-	37.549.452	-	37.549.452
Pasivos por contratos arrendamiento (*)	-	-	762.242	1.098.891	1.861.133
Total deuda corporativa	530.000.000	-	38.311.694	318.515.619	356.827.313
Intereses financiación proyectos	-	-	1.511.009	-	1.511.009
Intereses deuda corporativa	-	-	4.911.110	-	4.911.110
Otros pasivos	-	-	1.166.858	96.690	1.263.548
Total Otros pasivos	-	-	7.588.977	96.690	7.685.667
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.184.234.750	98.599.126	51.287.074	318.612.309	468.498.509

(*) Corresponde a deuda sin garantía

(**) Corresponde a deuda con promesa de hipoteca sobre bienes inmuebles

A 30 de septiembre de 2022, la deuda que vence a largo plazo representa un 88,38% del total de la deuda registrada (89,05% a 31 de marzo de 2022).

Préstamos promotores

A fecha 30 de septiembre de 2022, el Grupo AEDAS tiene en vigor préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 717.588.675 euros (537.702.750 euros a 31 de marzo de 2022), con el objetivo de financiar 91 promociones (75 promociones a 31 de marzo de 2022). En relación a estos préstamos, el importe registrado por método de coste amortizado a 30 de septiembre de 2022 es de 167.121.025 euros (99.605.529 euros a 31 de marzo de 2022). El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 185 y 300 puntos básicos.

El Grupo tiene formalizados contratos de préstamo promotor en vigor por un importe de 718 millones de euros, estando dispuestos en un importe de 171 millones de euros nominales (lo que representa un 23,83%), a los que se añaden 143 millones de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 404 millones de euros.

Esta cantidad puede ser dispuesta a medida en que se vayan cumpliendo dos tipos de condiciones: (i) Alcanzar un volumen de contratos de venta determinado en cada promoción (porcentaje que varía según el caso, pero requiriendo al menos el 30%), (ii) Ejecución y facturación de cada hito del proyecto.

A fecha de 30 de septiembre de 2022 se daban las condiciones para disponer de 11,8 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores ya pagadas y por lo tanto, ligados al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Préstamos suelo

A fecha 30 de septiembre de 2022, el Grupo AEDAS integra en su balance un préstamo para financiar la adquisición de suelo con garantía hipotecaria por importe total de 3.180.000 euros nominales que devenga un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 300 puntos básicos.

Financiación proyectos BtR

Con fecha 22 de julio de 2021, la sociedad dependiente Aedas Homes Rental, S.L.U. (antes denominada Facornata Servicios y Gestiones, S.L.U.) formalizó un acuerdo de financiación con la sociedad de inversión "Iberia Private Real Assets Credit,SCSp" por 112.152.000 euros con la finalidad de financiar parcialmente los costes de construcción de 10 proyectos Build to Rent (BtR). La duración del contrato es de 4 años desde la fecha de formalización y su coste es del Euribor 3M más un diferencial de 500 puntos básicos aplicando un Euribor del 0% si fuera negativo.

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

A 30 de septiembre de 2022, se habían cumplido las condiciones requeridas para disponer de dicha línea de financiación, siendo el saldo nominal dispuesto a dicha fecha de 18.372.498 euros. El importe registrado por método de coste amortizado a 30 de septiembre de 2022 es de 17.674.090 euros.

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

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

A 30 de septiembre de 2022 se cumplen todos los covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación.

Préstamos clasificados como pasivos corrientes con vencimiento a largo plazo

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

Período	Euros	
	Corriente	
	30.09.2022	31.03.2022
2º Semestre 2023/24	4.059.523	3.182.959
2024/25	6.432.876	3.322.484
2025/26	5.838.534	3.023.686
2026/27 y siguientes	169.874.177	89.069.997
	186.205.110	98.599.126

Bono verde

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

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

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

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

Para cubrir cualquier contingencia que pueda surgir, la emisión del bono lleva asociado una línea de crédito 'revolving' tipo back-up. El límite de la línea de crédito es de 55 millones de euros con vencimiento el 15 de agosto de 2026. Esta línea de crédito devengará un interés variable sobre el importe dispuesto del Euribor más un margen del 2% al 3% dependiendo del ratio "Net Secured Loan to Value", aplicándose un Euribor del 0% si fuera negativo. Adicionalmente, dicha línea de crédito devengará una comisión de disponibilidad del 30% del margen. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo dispuesto de dicha línea de crédito es de 25.000.000 euros nominales, siendo el importe registrado a coste amortizado de 24.489.128 euros a la misma fecha.

Adicionalmente, existen covenants financieros cuyo incumplimiento condiciona ciertas operaciones fuera del tráfico ordinario del Grupo. A 30 de septiembre de 2022, existe un margen muy significativo sobre estos límites y el detalle de los covenants financieros es el siguiente:

	30.09.2022	31.03.2022
Pari Passu Senior Secured Loan to Value Ratio	21,6%	11,5%
Net Total Loan to Value Ratio	23,6%	13,8%
Net Secured Total Loan to Value Ratio	21,6%	11,5%

Pagarés

Con fecha 23 de junio de 2022, la Sociedad Dominante incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2022 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 150.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el pasado 14 de junio de 2021.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 47,2 millones de euros y se han amortizado pagarés por importe de 52,8 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 32,5 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta junio de 2024. El coste anual efectivo es 1,89%.

Los pagarés se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente imputables. Periódicamente, se reconoce el devengo de los intereses implícitos según el método del tipo de interés efectivo de la operación, corrigiendo el importe de la deuda por el valor de los intereses devengados. A 30 de septiembre de 2022, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 32.396.297 euros.

Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Se informa a continuación de los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo:

	Deuda no corriente con entidades de crédito	Deuda no Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 1 de abril de 2022	-	317.416.728	1.195.581	105.496.538	42.460.562	1.929.099	468.498.508
<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación (1)</i>	-	-	-	129.128.560	(5.758.715)	-	123.369.845
<i>Cambios que se derivan de la obtención o pérdida del control de dependientes u otros negocios</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Subrogación préstamo promotor</i>	-	-	-	(19.132.252)	-	-	(19.132.252)
<i>Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	-	794.206	(1.490)	12.170	605.560	(4.885)	1.405.561
<i>Traspaso a corto plazo sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Otros cambios</i>	-	(21.892)	18.310	(1.594.858)	-	(1.034.135)	(2.632.575)
<i>Proveedores de inmov.mat. Contratos arrendamiento</i>	-	-	2.119.397	-	-	869.019	2.988.416
Saldo al 30 de septiembre de 2022	-	318.189.042	3.331.798	213.910.158	37.307.407	1.759.098	574.497.503

(1) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, la generación de caja neta relativa a deuda con entidades de crédito asciende a 129.128.560 euros correspondientes a disposiciones de préstamo promotor por importe de 151.713.402 euros, amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 47.584.842 euros, disposiciones de deuda corporativa por importe de 35.000.000 y amortización de deuda corporativa por importe de 10.000.000 euros.

6. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados en relación con ejercicios no prescritos.

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

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

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

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021
Resultado antes de impuestos	9.564.916	33.398.973
Ajustes de consolidación	(537.425)	(1.504.697)
Diferencias permanentes	231.876	704.638
Diferencias temporarias	(4.091.723)	(6.942.251)
Base imponible fiscal previa	5.167.644	25.656.663
Compensación de bases imponibles negativas activadas	(684.966)	(2.573.983)
Base imponible fiscal	4.482.678	23.082.680
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado	(1.120.670)	(5.770.670)
Aplicación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas	(170.326)	(643.496)
Activación/(Aplicación) diferencias temporarias deducibles del ejercicio	(1.022.931)	(1.735.563)
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	-	-
Otros ajustes	4.445	(1.514)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	(132.597)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	(1.121.585)	(5.903.267)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	(1.187.896)	(2.380.573)

c) Impuestos diferidos

El detalle de los créditos fiscales registrados de las distintas sociedades del Grupo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2022, es el siguiente:

	Euros	
	30.09.2022	31.03.2022
AEDAS HOMES S.A.	1.240.529	1.669.045
Resto de entidades del grupo	4.524.236	5.283.616
TOTAL	5.764.765	6.952.661

La variación de los activos y pasivos por impuesto diferido producida durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Euros			
	01.04.2022	Variaciones reflejadas en		30.09.2022
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	1.850.706	(170.326)	-	1.680.380
Diferencias temporarias deducibles	5.101.955	(1.017.570)	-	4.084.385
Total activos por impuesto diferido	6.952.661	(1.187.896)		5.764.765
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencias temporarias imponibles	(260.416)	-	-	(260.416)
Total pasivos por impuesto diferido	(260.416)			(260.416)
Total activos por impuesto diferido netos	6.692.245	(1.187.896)		5.504.349

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022, la variación de los activos y pasivos por impuesto diferido se corresponde principalmente con la compensación de bases imponibles negativas por importe de 170.326 euros así como por la aplicación de diferencias temporarias imponibles y deducibles por importe de 1.017.570 euros (relativas a diferencias entre el valor contable y fiscal de determinados activos y la provisión por ambos Planes de Incentivos a Largo Plazo).

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

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

- El plan de negocio elaborado por el Grupo para el periodo 2021/22-2025/26,
- La valoración sobre las existencias que refleja un Gross Asset Value por importe de 2.215 millones de euros y unas plusvalías no registradas por 500 millones de euros (ver Nota 3).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el plazo máximo para la recuperación de los créditos fiscales contabilizados será el ejercicio 2023.

7. Operaciones con vinculadas

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

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 son las siguientes:

- Aportación de socios y créditos otorgados a entidades asociadas.
- Contratos formalizados con socios minoritarios: comercialización.
- Contratos formalizados con entidades asociadas: prestación de servicios de gestión, monitoring y comercialización.

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

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

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de septiembre de 2022:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Ingresos por Prestación Servicios	Ingresos financieros	Comercializa- ción	Gastos Financieros
Winslaro ITG, S.L.	-	102.141	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	50.000	101.657	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	42.000	49.011	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	5.929	10.522	-	-
Residencial Henao, S.L.	263.357	-	-	-
Nature Este, S.L.	120.309	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	310.379	31.424	-	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	570.720	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	182.498	4.506	-	-
Socios Minoritarios	-	-	(74.120)	-
	1.545.192	299.261	(74.120)	-

Saldos a 30 de septiembre de 2022	Euros			
	Clientes, cuentas a cobrar	Créditos	Deudas con Socios	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Winslaro ITG, S.L.	-	4.466.927	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	-	4.435.952	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	8.470	1.881.562	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	-	443.830	-	-
Residencial Henao, S.L.	279.175	-	-	-
Nature Este, S.L.	103.981	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	375.632	-	-	-
Residencial Ciudadela Uno, S.L.U.	86	-	-	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	95	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	2.181	-	-	-
Socios Minoritarios	-	-	-	(71.664)
	769.620	11.228.271	-	(71.664)

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2022:

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

(*) No auditado

31 de marzo de 2022	Euros			
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Dividendo a cobrar	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo
Socios minoritarios	-	-	-	(85.657)
Winslaro ITG, S.L.	-	3.851.026	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	237.275	4.288.795	-	-
Urbanía Lamatra II, S.L.	8.470	1.755.550	-	-
Espacio Áurea Residencial, S.L.	42.941	433.308	-	-
Residencial Henao, S.L.	57.167	-	-	-
Nature Este, S.L.	57.098	-	-	-
Varía ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	10.519	1.726.769	-	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	43.060	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	252.269	1.065.029	324.000	-
	708.799	13.120.477	324.000	(85.657)

8. Ingresos por ventas

La composición de los ingresos por ventas al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021 es la siguiente:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021
<i>Segmentación por categorías de actividades</i>		
Venta de promociones	210.560.362	236.149.301
Ingresos por prestación de servicios inmobiliarios (nota 2f)	3.234.457	-
Ingresos por alquileres	677.678	214.271
Total	214.472.497	236.363.572

Las ventas de promociones en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 por importe de 210.560.362 euros corresponden a la entrega de viviendas de 69 promociones. (236.149.301 euros y 51 promociones, respectivamente, en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2021).

Los ingresos por prestación de servicios inmobiliarios corresponden a la prestación de servicios de gestión y comercialización, servicios de gestión del Plan Vive, así como servicios de gestión y monitorización de suelos en fase de urbanización.

Los ingresos por alquileres reconocidos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 corresponden a 46 viviendas (24 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2021) de promociones desarrolladas por sociedades del Grupo que han sido alquiladas bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, y por tanto, transferidos de existencias a inversiones inmobiliarias. Dichos contratos de arrendamiento con opción de compra permiten el ejercicio de dicha opción en un periodo de 1 a 4 años descontándose del precio de venta las rentas pagadas en un porcentaje diferente según la fecha de ejercicio. Su importe es poco significativo respecto a la cifra total de ventas.

La totalidad de ingresos por ventas y prestación de servicios han sido realizados en España.

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

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que han ejercido como tal durante ese periodo, no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece aquella, operaciones ajenas al tráfico ordinario o, en su caso, en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante ese mismo periodo, ni dichos consejeros ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido relaciones con sociedades ajenas al Grupo de la Sociedad Dominante, que por su actividad, pudieran representar un conflicto de interés ni para ellas ni para aquella, no habiéndose producido, por tanto, comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229 de la LSC, motivo por el cual los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

En los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 1.268.422 y 1.196.425 euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021 la remuneración al personal directivo de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022			Número	Importe
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total		
30.09.2022	912.099	549.363	1.461.463	-	-

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

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido créditos ni garantías con respecto al personal directivo al 30 de septiembre de 2022 ni al 30 de septiembre de 2021, adicionales a lo informado en la nota 4j).

Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021 relativos a los servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	25.515	53.650
Total	25.515	53.650

10. Gestión de riesgos

El Grupo, del cual Aedas Homes es la Sociedad Dominante (véase nota 1), gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios.

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

Riesgo de crédito

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

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 30 de septiembre de 2022.

Riesgo de liquidez

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

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

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

Préstamos Promotor

El Grupo tiene formalizados contratos de préstamo promotor en vigor por un importe de 718 millones de euros, estando dispuestos en un importe de 171 millones de euros nominales (lo que representa un 23,83%), a los que se añaden 143 millones de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 404 millones de euros.

Esta cantidad puede ser dispuesta a medida en que se vayan cumpliendo dos tipos de condiciones: (i) Alcanzar un volumen de contratos de venta determinado en cada promoción (porcentaje que varía según el caso, pero requiriendo al menos el 30%), (ii) Ejecución y facturación de cada hito del proyecto.

A fecha de 30 de septiembre de 2022 se daban las condiciones para disponer de 11,8 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores ya pagadas y por lo tanto, ligados al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Anticipos de clientes

A fecha 30 de septiembre de 2022 figura en balance un importe de 256 millones correspondiente a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de venta de viviendas, de los que 39 millones son cantidades relativas al compromiso de pago futuro mediante recibos domiciliados. Estos anticipos se aproximan al 20% del precio de venta de las viviendas asociadas. En caso de resolución unilateral por parte del cliente, esta conllevaría una penalización del 50% del importe anticipado.

Habiendo utilizado una parte significativa de ellos para financiar la construcción de las viviendas, queda un remanente de 59 millones de euros en cuentas especiales para uso exclusivo en la ejecución de las promociones correspondientes.

Existe un cierto riesgo de liquidez por la eventual cancelación de los contratos de compra, con la consiguiente devolución del 50% de las aportaciones realizadas. En los últimos 12 meses las resoluciones han supuesto la obligación de devolver 9.725.383 euros, de los que 1.018.625 euros corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

Adicionalmente a dichos mecanismos específicos de financiación de construcciones, tal y como se informa en la Nota 5, el Grupo tiene en vigor un contrato de financiación de proyectos Built to Rent por un importe máximo disponible de 112 millones de euros y una línea de crédito revolving por importe máximo disponible de 55 millones de euros. A 30 de septiembre de 2022, se había dispuesto de la línea de financiación de proyectos BtR un importe de 18 millones de euros nominales y un importe de 25 millones euros nominales de la línea de crédito revolving.

Por otra parte, el Grupo tiene registrado en el MARF un programa de pagarés (ver Nota 5) por importe de 150 millones de euros, con un saldo vivo de emisiones a 30 de septiembre de 2022 de 32,5 millones de euros. La finalidad de este programa es principalmente la diversificación de las fuentes de financiación, de forma que se tenga alternativas a la financiación bancaria a plazos de hasta 24 meses, así como fomentar el conocimiento de la compañía por parte de inversores crediticios, como preparación de un eventual acceso a los mercados de capitales a mayor plazo. En la medida en que esta actividad introduce vencimientos de deuda a menos de 12 meses, el Grupo compara los mismos con la suma de la disponibilidad inmediata en préstamos promotor por facturas ya pagadas y la caja de uso libre. A 30 de septiembre de 2022, los vencimientos de pagarés a menos de 12 meses ascendían a 32,1 millones de euros nominales. En comparación, a 30 de septiembre de 2022 la caja de uso libre ascendía a 61,1 millones de euros y la disponibilidad inmediata de préstamos promotor por importe de 11,8 millones de euros, que suman 72,9 millones de euros, superan en 40,8 millones de euros el monto de vencimientos de pagarés a corto plazo.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante confían en que estas circunstancias son suficientes para hacer frente a las necesidades de caja tanto de la misma como de sus sociedades dependientes en el futuro. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo, de modo que no se generen

tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias, la cual está previsto que se financie tal y como se ha detallado.

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés

Tanto la tesorería como determinada deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Sin embargo, se debe destacar que tanto el bono verde como los pagarés emitidos por el Grupo devengan tipos de interés fijos, no estando por tanto expuestos al riesgo de cambio de tipo de interés. Así, el porcentaje de deuda financiera dispuesta del Grupo sometida a tipos de interés fijos al 30 de septiembre de 2022, y por tanto, no expuesta al riesgo de mercado asociado al tipo de interés, asciende a un 62% del total su deuda financiera dispuesta a la fecha, quedando muy limitada la exposición a la variación de tipos de interés de referencia.

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 709.509 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 (1.032.050 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021).

11. Información por segmentos

Las bases de elaboración de los segmentos del Grupo han mantenido los mismos criterios que los adoptados en las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2022.

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

12. Otra información relevante

No existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

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

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

- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado material o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No existe ninguna dotación ni reversión de provisiones por costes de reestructuración.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado material de carácter significativo.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible o de otros activos.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha de las últimas cuentas anuales consolidadas. Asimismo no se han producido pagos derivados de litigios de cuantía relevante.

- No existen errores de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

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

13. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Desde el 1 de octubre de 2022 a fecha de hoy, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 52.268.126 euros, con el objetivo de financiar 5 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 250 y 300 puntos básicos.
- A fecha 28 de noviembre de 2022, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.945.482 títulos representativos del 6,29% del capital adquiridos a un precio medio de 19,99 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,32% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 520.283 representativos de un 1,11 % del capital a un precio medio de 22,75 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.276.475 representativos de un 4,86% del capital a un precio medio de 19,34 €/acción.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de septiembre de 2022

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			30/09/2022				
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Servicios inmobiliarios	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U. (antes denominada ESPEBE 18, S.L.U.)	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U. (antes denominada FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	Madrid	Promoción	25%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U. (antes denominada TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
URBANIA LAMATRA II, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U. (antes denominada PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.)	Madrid	Servicios de decoración e interiorismo	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global

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

Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de marzo de 2022

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/03/2022				
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Servicios inmobiliarios	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.(actualmente denominada AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U.)	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U. (actualmente denominada AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U.)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	Madrid	Promoción	25%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
URBANIA LAMATRA II, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U.	Madrid	Servicios de decoración e interiorismo	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS ESTE, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global

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

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 30 de septiembre de 2022 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	44.807.030	387.236.299	(305.072.348)	-	1.051.445	61.533.015	-	189.555.441
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	426.445	-	1.149.643	4.190.676	-	5.769.764
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	259	(163.174)	(66.162)	204.484	-	(21.593)
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	249	(3.357.589)	1.817.184	8.000.000	-	6.462.854
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U. (antes denominada ESPEBE 18, S.L.U.)	3.000	-	142	(1.557.678)	(256.733)	2.340.000	-	528.731
SPV REOCO 15, S.L.U.	3.000	-	(324.095)	(1.697.253)	(237.647)	2.555.125	-	299.130
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	-	437.522	-	(66.918)	-	-	470.604
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U. (antes denominada FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.)	4.991.549	44.896.912	40.006	(1.899.860)	(1.030.832)	10.974.490	-	57.972.265
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	3.000	-	(215)	(1.424.115)	(492.788)	8.327.349	-	6.413.231
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.000	-	719.311	-	(23.303)	-	-	699.008
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U. (antes denominada TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.)	3.000	-	(1.264)	(429.847)	(119.895)	634.600	-	86.594
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(370)	(1.063.343)	(623.646)	11.351.121	-	9.666.762
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.404)	(135.864)	58.068	172.400	-	96.200
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(2.206.389)	(472.797)	21.465.600	-	18.789.081
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.574)	(14.767)	(7.111)	21.500	-	1.048
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U. (antes denominada PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.)	3.000	-	(1.402)	(14.966)	(384.653)	821.500	-	423.480
AEDAS ESTE, S.L.U. (antes denominada ALLEGRA ESTE, S.L.U.)	3.000	-	-	(112.732)	(94.307)	9.715.600	-	9.511.561
DOMUS AEDAS RESIDENCIAL, S.L.U. (antes denominada DOMUS AUREA RESIDENCIAL, S.L.U.)	3.000	-	-	(176.003)	(84.027)	6.314.104	-	6.057.074

PROYECTOS INMOBILIARIOS ATRIA MADRID, S.L.	3.000	-	-	(246.566)	265.478	6.818.481	-	6.840.393
PROYECTOS INMOBILIARIOS LUCIDA NAVARRA, S.L.	3.000	-	-	(14.076)	3.951	1.772.448	-	1.765.323
PROYECTOS INMOBILIARIOS ALGEDI MADRID, S.L.	3.000	-	-	(245.060)	(224.272)	8.722.983	-	8.256.651
PROYECTOS BALMES 89, S.L.	3.000	-	-	(93.741)	(76.514)	2.329.121	-	2.161.866
AEDAS MUTILVA PROMOCIÓN, S.L.U. (antes denominada AUREA MUTILVA PROMOCIÓN, S.L.U.)	20.000	-	160	(311.772)	(94.876)	510.000	-	123.512
DOMUS AVENIDA, S.L.	100.500	-	4.635	(4.908)	253.752	-	-	353.979
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	2.775.000	-	438.471	-	548.823	-	-	3.762.294
ESPACIO ÁUREA, S.L.	723.000	1.160.000	219.078	(443.562)	(67.801)	1.360.000	-	2.950.715
ALLEGRA NATURE, S.L.	3.000	-	600	(7.280)	3.726.621	-	(2.600.000)	1.122.941
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42.000	-	-	(63.237)	1.823.205	3.628.550	-	5.430.518
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40.500	-	-	(102.518)	1.427.063	-	(1.200.000)	165.045
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	152.118	240.000	12.826	(339.816)	(1.357)	7.049.482	-	7.113.253
NATURE ESTE, S.L.	386.000	-	-	(236.455)	(11.097)	6.736.407	-	6.874.855

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2022 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	44.807.030	387.236.299	(306.057.800)	-	85.836.749	61.533.015	(80.600.000)	192.755.293
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. (antes denominada ESPEBE 11, S.L.)	3.000	-	426.445	(101.524)	2.329.322	4.190.676	-	6.847.919
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	259	(76.347)	(86.827)	137.839	-	(22.076)
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(6.141.029)	2.784.042	8.000.000	-	4.645.670
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	141	(1.172.079)	(385.598)	1.540.000	-	(14.536)
SPV REOCO 15, S.L.U.	3.000	-	(324.095)	(1.379.516)	(317.737)	2.555.125	-	536.777
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	-	20.000	(243.171)	4.473.050	-	(3.212.357)	1.137.522
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	4.991.549	44.896.912	40.006	(24.813)	(1.875.046)	2.300.000	-	50.328.608
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	3.000	-	(215)	(957.465)	(617.918)	8.229.349	-	6.656.751
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.000	-	600	-	2.718.711	-	(2.000.000)	722.311
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.264)	(198.232)	(231.615)	334.600	-	(93.511)
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(641.478)	(615.792)	9.967.922	-	8.713.281
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.405)	(24.841)	(111.023)	172.400	-	38.131
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(2.089.191)	(205.810)	21.044.900	-	18.752.566
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.575)	(212)	(14.555)	21.500	-	8.158
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U. (antes denominada PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.)	3.000	-	(1.402)	-	(14.965)	21.500	-	8.133
AEDAS ESTE, S.L.U. (antes denominada ALLEGRA ESTE, S.L.U.)	3.000	-	-	(1.002)	(111.731)	9.715.600	-	9.605.867
DOMUS AEDAS RESIDENCIAL, S.L.U. (antes denominada DOMUS AUREA RESIDENCIAL, S.L.U.)	3.000	-	-	(80.635)	(95.369)	6.314.105	-	6.141.101
PROYECTOS INMOBILIARIOS ATRIA MADRID, S.L.	3.000	-	-	(92.840)	(153.725)	10.499.546	-	10.255.981

PROYECTOS INMOBILIARIOS LUCIDA NAVARRA, S.L.	3.000	-	-	(4.287)	(9.789)	1.772.448	-	1.761.372
PROYECTOS INMOBILIARIOS ALGEDI MADRID, S.L.	3.000	-	-	(7.882)	(237.178)	8.722.983	-	8.480.923
PROYECTOS BALMES 89, S.L.	3.000	-	-	(65.356)	(28.386)	2.329.121	-	2.238.379
AEDAS MUTILVA PROMOCIÓN, S.L.U. (antes denominada AUREA MUTILVA PROMOCIÓN, S.L.U.)	20.000	-	-	(308.079)	(3.533)	510.000	-	218.388
DOMUS AVENIDA, S.L.	100.500	-	4.635	-	(4.908)	-	-	100.227
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	2.775.000	-	-	(38.759)	1.389.026	-	-	4.125.267
ESPACIO ÁUREA, S.L.	723.000	1.160.000	219.078	(159.418)	(314.016)	1.360.000	-	2.988.644
ALLEGRA NATURE, S.L.	3.000	-	600	(5.902)	2.114.294	300.000	(2.000.000)	411.992
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42.000	-	-	(69.281)	2.845	4.303.550	-	4.279.114
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40.500	-	-	(102.518)	1.471.637	-	(1.100.000)	309.619
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	152.118	240.000	-	(283.954)	(43.478)	7.049.482	-	7.114.168
NATURE ESTE, S.L.	386.000	-	-	(254.747)	16.900	6.736.407	-	6.884.560

(*) Cifras no auditadas, con excepción de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U, auditadas por ERSNT & YOUNG, S.L.



Bagarà, Cornellà de Llobregat

Informe de Gestión Consolidado

6M 2022



30 septiembre 2022

DISCLAIMER LEGAL

Al acceder a esta presentación (la "Presentación") y / o al aceptar esta Presentación, se asume que usted ha declarado y garantizado que ha leído y acepta cumplir con el contenido de esta exención de responsabilidad.

Esta Presentación ha sido preparada por AEDAS Homes, S.A. (la "Compañía") y comprende diapositivas para una presentación corporativa al mercado, de la Compañía y sus filiales (el "Grupo").

A los fines de esta exención de responsabilidad, "Presentación" significa este documento, su contenido o cualquier parte del mismo. Esta Presentación no puede ser copiada, distribuida, reproducida o transmitida, directa o indirectamente, en su totalidad o en parte, ni divulgada por ningún destinatario a ninguna otra persona, para ningún propósito que no sea el mencionado anteriormente.

Esta presentación no ha sido verificada por terceros independientes por lo que no se hace ninguna declaración, garantía o compromiso, explícito o implícito, ni se otorga garantía sobre la imparcialidad, exactitud, integridad o corrección de la información u opiniones contenidas en este documento y nada en esta Presentación es, ni deberá ser interpretado, como una promesa o declaración.

Ni la compañía ni sus filiales, ni ninguno de sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes o agentes tendrán responsabilidad alguna (ni por culpa o negligencia, ya sea directa o indirecta, contractual o extracontractual, o de cualquier otro modo) por cualquier pérdida, daño o perjuicio que pudiera producirse por el uso de esta Presentación, o su contenido o relacionada, de cualquier otra forma, con la Presentación.

Esta presentación es solo para fines informativos y está incompleta si no se tiene en cuenta la información disponible públicamente de la Compañía y, en su caso, la información proporcionada oralmente por esta, por lo que deberá considerarse en su conjunto. La información y las opiniones contenidas en esta Presentación se proporcionan a la fecha de la Presentación y puede, sin previo aviso, ser verificada, corregida, completada o cambiada. Al dar esta Presentación, no se asume la obligación de enmendar, corregir o actualizar esta Presentación o de proporcionar acceso a cualquier información adicional que pueda surgir en relación con ella. Igualmente, no es intención de la Compañía proporcionar, ni puede considerarse que este material proporcione, un análisis completo y exhaustivo de las expectativas financieras o comerciales de la compañía.

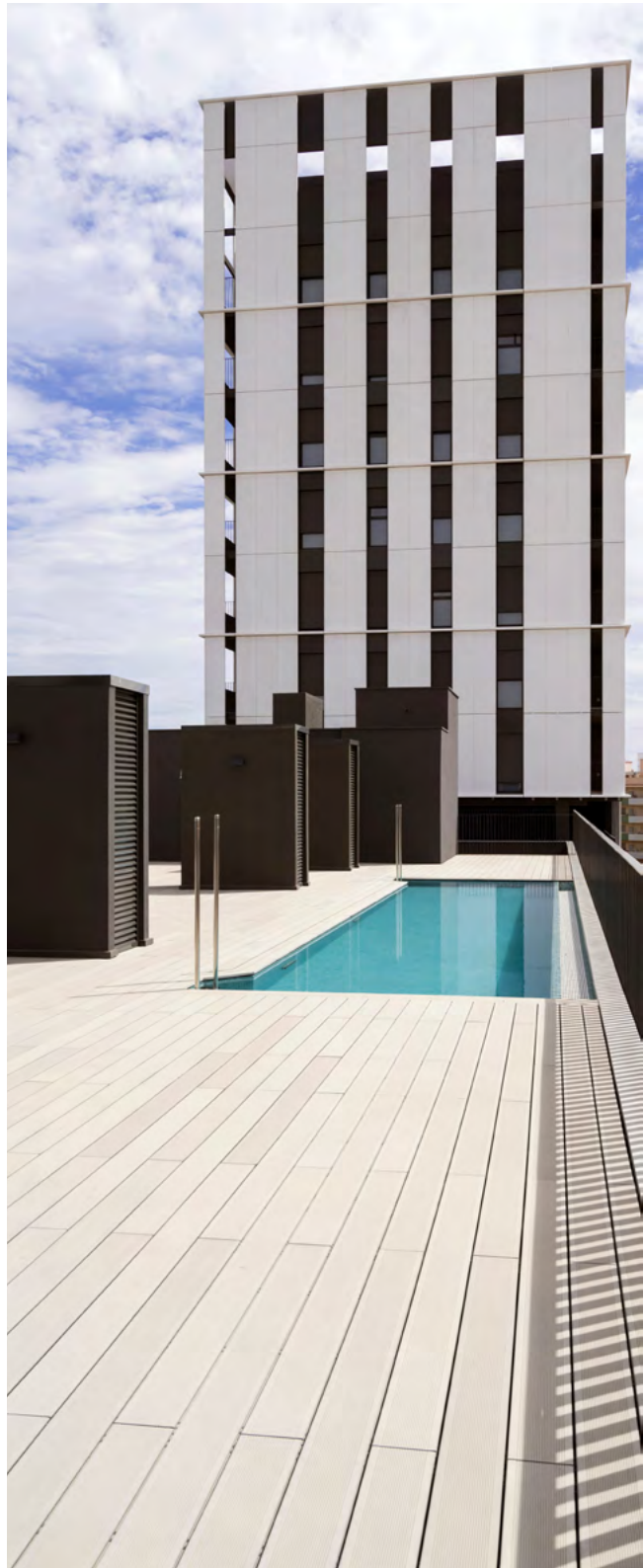
Esta presentación no constituye un asesoramiento en materia legal, contable, regulatorio, fiscal o de cualquier otro tipo, ni tiene en cuenta sus objetivos de inversión ni su situación legal, contable, regulatoria, fiscal o financiera ni sus necesidades particulares. Usted es el único responsable de formar sus propias opiniones y conclusiones sobre dichos aspectos y de hacer su propia evaluación independiente de la Compañía y el Grupo. Usted es el único responsable de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la Compañía y el Grupo. Ni la compañía ni sus filiales, ni ninguno de sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes o agentes asume ninguna responsabilidad por información o acción alguna adoptada por usted o cualquiera de sus directivos, empleados, agentes o socios en base a dicha información.

Esta Presentación contiene información financiera sobre el negocio y los activos de la Compañía y el Grupo. Dicha información financiera puede no haber sido auditada, revisada o verificada por ninguna firma de auditoría contable independiente. La inclusión de dicha información financiera en esta Presentación o cualquier otra presentación relacionada con esta, no debe considerarse como una declaración o garantía por parte de la Compañía, sus filiales, asesores o representantes o cualquier otra persona, en relación a que esa información describa con exactitud o integridad la imagen de la situación financiera o los resultados de las operaciones de la Compañía y el Grupo y no deberá tomar una decisión de inversión basada en la misma. Alguna información financiera y estadística en este documento se ha sometido a ajustes por redondeos. En consecuencia, la suma de ciertos datos puede no adecuarse al total expresado.

Algunas declaraciones en esta presentación son estimaciones. Por su naturaleza, las estimaciones implican una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones, muchos de los cuales están en general fuera del control de la Compañía, y podrían implicar que los actuales resultados o hechos difieran sustancialmente de los expresados o previstos en las estimaciones. Estos incluyen, entre otros factores, cambios en las condiciones económicas, comerciales u otras condiciones de mercado, cambios en las condiciones políticas y las perspectivas de crecimiento previstas por la dirección de la Compañía. Estos y otros factores podrían afectar negativamente al resultado y a las consecuencias financieras de los planes y hechos descritos en este documento. Cualquier declaración contenida en esta Presentación que sea una estimación y que esté basada en tendencias o actividades pasadas no debe tomarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. La Compañía no asume ninguna obligación de actualizar o revisar ninguna estimación, ya sea como resultado de nueva información, hechos futuros u cualquier otros. Los datos y pronósticos de mercado y del sector que pueden incluirse en esta Presentación se obtuvieron de encuestas internas, estimaciones, expertos y estudios, según corresponda, así como de estudios de mercado externos, información pública y publicaciones del sector. La Compañía, sus filiales, consejeros, directores, asesores y empleados no han verificado de forma independiente la exactitud de dichos datos y pronósticos de mercado y del sector y no hacen manifestaciones ni dan garantías en relación con los mismos. Dichos datos y pronósticos se incluyen aquí solo a efectos informativos.

La distribución de esta Presentación en otras jurisdicciones puede estar restringida por ley y las personas en posesión de esta presentación deben informarse y observar dichas restricciones.

Ni este documento ni ninguna de la información aquí contenida constituye o forma parte de una oferta de compra, venta o canje de valores, ni una solicitud de una oferta de compra, venta o canje de valores, y no debe interpretarse como, tal, ni constituye un asesoramiento o recomendación con respecto a dichos valores de la Compañía en ninguna jurisdicción, ni esta información ni ninguna parte de la misma, ni el hecho de su distribución, debe tenerse en cuenta para la suscripción de cualquier contrato o decisión de inversión. Cualquier compra o suscripción de valores de la Compañía debe basarse únicamente en el análisis propio que haga cada inversor de toda la información pública, la evaluación del riesgo implícito y su propia determinación de la idoneidad de dicha inversión. Ninguna decisión se debe basar en esta presentación.



Bagaria, Cornellà de Llobregat

Índice

01. Resumen ejecutivo del primer semestre de 2022	4
1.1. Carta del Consejero Delegado David Martínez	4
1.2. Indicadores de mercado	7
1.3. Evolución operativa del negocio	10
1.4. KPIs	15
02. Información no financiera	18
03. Información financiera	23
3.1. Cuenta de resultado	23
3.2. Balance de situación	25
3.3. Estado de flujos de efectivo	26
3.4. Endeudamiento, liquidez y recursos de capital	28
3.5. Hechos posteriores al cierre	30

Sumario

Banco de suelo:

17.653 unidades

(vs septiembre 2021:
17.626 unidades)

9.264 unidades

en comercialización
(vs septiembre 2021:
7.668 unidades)

Cartera de ventas:

4.789 unidades

(€1.490m)
(vs septiembre 2021:
4.227 unidades
(€1.250m))

ASP de ventas:

€396k

(vs 1S 2021: €328k)

5.926 unidades

en construcción
(vs septiembre 2021:
4.598 unidades)

01. Resumen ejecutivo del primer semestre de 2022

1.1. Carta del Consejero Delegado David Martínez

En el primer semestre del ejercicio fiscal 2022 AEDAS Homes ha afianzado una elevada visibilidad sobre el cumplimiento de sus objetivos en los próximos ejercicios a pesar de la incertidumbre y volatilidad del contexto económico actual.

Sólida cifra de ventas

La cartera de ventas de la Compañía, valorada en 1.490 millones de euros, nos proporciona una visibilidad extraordinaria sobre los ingresos y flujos de caja para los próximos tres ejercicios. A 30 de septiembre, AEDAS Homes ya tenía vendido el 96% de las viviendas cuya entrega está prevista en 2022, el 66% correspondiente a 2023 y el 13% de 2024.

Este semestre se ha visto marcado por una normalización de la demanda e incrementos significativos en el ticket medio. Entre abril y septiembre, la Compañía ha vendido un total de 1.058 viviendas a clientes particulares por un importe de 419 millones de euros y a un precio medio de 396.000 euros, una cifra que es un 20% más elevada que en el mismo periodo del 2021.

También se ha observado en este periodo una mejora en las tasas de absorción, que ahora convergen hacia niveles medios de en torno al 6,3%.

El incremento del ticket medio es un reflejo del tipo de vivienda que desean nuestros clientes. Un perfil de demanda de reposición que responde a una familia con ingresos muy por encima de la media y económicamente solvente, que busca una casa de obra nueva más cómoda, con mayores prestaciones y energéticamente eficiente. En un contexto de normalización de los tipos de interés y de incertidumbre económica se prevé que este segmento de cliente demuestre su mayor resiliencia, dado que su tasa de esfuerzo económico para acceder a una vivienda se mantendrá por debajo de la media histórica saludable del 33%.

«Sólido rendimiento operativo y posición consolidada en términos de visibilidad sobre ingresos y flujos de caja futuros».



David Martínez,
Consejero Delegado.

Actividad inversora

Respecto a la inversión en suelo, la Compañía ha mantenido su estrategia selectiva y oportunista, con un alto volumen de pagos diferidos e invirtiendo principalmente en operaciones con formato de opción de compra.

De cara al futuro, mantendremos el enfoque cauto y muy selectivo de los últimos seis meses, con la tranquilidad que nos da nuestro actual banco de suelo, en su inmensa mayoría finalista. El actual tamaño de esta cartera nos proporciona una cobertura casi completa de las entregas hasta el ejercicio 2026 incluido.

Resultados financieros y actividad operativa

En lo que se refiere a los resultados financieros, la Compañía ha registrado unos ingresos próximos a los 215 millones de euros, derivados en gran parte de la entrega de 524 unidades a clientes particulares y con un ticket medio que asciende a 402.000 euros, un importe casi un 14% superior al del mismo periodo de 2021.

Además, hemos registrado un margen bruto de 28,1% -un porcentaje que se sitúa en nuestro rango alto-, un EBITDA de 21 millones de euros y un beneficio neto de 7,1 millones de euros.

Así, hemos cerrado el semestre en una posición financiera sólida, con un valor de existencias de 1.721 millones de euros -lo que refleja el elevado grado de avance de construcción en nuestras obras y la inversión en suelo durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2022/23-, una caja de 120 millones y un ratio de endeudamiento (LTV) del 22,7%.

La Compañía sigue gozando de un alto nivel de solvencia dada la estabilidad en el volumen de financiación circulante y el hecho de que la mayor parte de la financiación sea a largo plazo y a un tipo de interés fijo en óptimas condiciones.

Asimismo, al cierre del primer semestre, la Compañía tenía aproximadamente 9.300 viviendas en comercialización y unas 6.000 unidades en obras, a las que hay que sumar otras 625 unidades ya finalizadas.

Elevada visibilidad para el cumplimiento de objetivos

Nuestro sólido rendimiento operativo y nuestra posición consolidada en términos de visibilidad sobre los ingresos y flujos de caja futuros adelantan que la Compañía ha iniciado el segundo semestre del ejercicio con el objetivo de entregas para 2022/23 sin apenas riesgo. Es decir, la Compañía se encamina hacia el cumplimiento de los objetivos financieros anuales.

Perspectivas del mercado inmobiliario

Si bien a corto plazo se espera cierto viento en contra, lo que probablemente hará que los compradores sean más cautos debido a la incertidumbre derivada de la esperada desaceleración económica; a medio plazo, las perspectivas para el sector inmobiliario en España siguen siendo positivas.

Estas perspectivas optimistas se deben a los fundamentales de los que disfruta nuestro sector: 1) un desequilibrio estructural entre la fuerte demanda de viviendas de obra nueva y los bajos niveles de oferta, 2) una capacidad de producción limitada, 3) el ahorro de las familias en niveles récord y 4) el bajo nivel de endeudamiento y una inversión en suelo disciplinada de las promotoras.

Aunque es cierto que no somos inmunes a la situación económica mundial, estos fundamentales, sumados a la experiencia de nuestra Compañía y a nuestra posición de liderazgo en el sector, nos hacen confiar en la capacidad de AEDAS Homes para alcanzar los objetivos de los próximos años.

Bassi, El Masnou



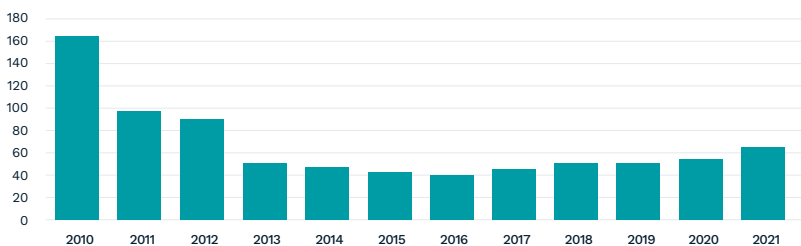
1.2. Indicadores de mercado

Los **fundamentales** en los que reposa el sector inmobiliario hoy en día son muy positivos: existe una **demanda solvente** con niveles de ahorros de las familias en récord históricos, una **capacidad limitada de producción** que se traduce en una escasa oferta y la **profesionalización del sector** con bajos niveles de endeudamiento.

Según los expertos, un país con un tamaño poblacional como **España**, que cuenta con más de 47 millones de habitantes, **supone una demanda** de aproximadamente unas **100.000 viviendas** nuevas en mercado al año por creación de nuevos hogares. Según los datos del INE, se espera que en los próximos 15 años aumente en 2,7 millones si se mantienen las tendencias actuales. Sin embargo, los niveles de **transacciones** de nuevas viviendas desde el año 2012 **se redujeron** de forma significativa con un **volumen medio anual cercano a las 50.000 viviendas**, mostrando la **escasez estructural de la oferta**.

Fundamentales del sector muy positivos: demanda solvente, escasa oferta y profesionalización del sector con bajos niveles de endeudamiento.

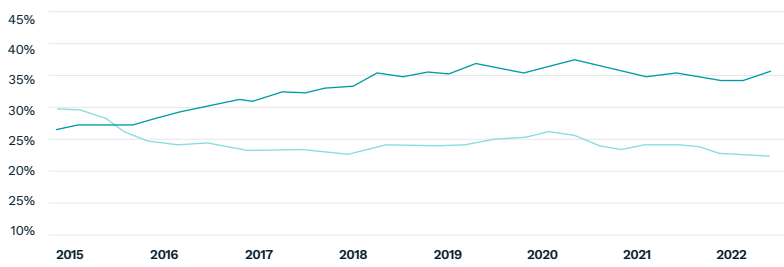
Transacciones de obra nueva en España (Miles de unidades)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

Por otro lado, cabe destacar que **la situación económica de los hogares** desde que se produjera la anterior crisis **ha cambiado drásticamente**, con una mayor conciencia sobre su situación financiera para evitar errores del pasado. Por ello, en la actualidad la situación de **endeudamiento de las familias** se muestra mucho más saneada. Adicionalmente, en términos de esfuerzo financiero, la compra de vivienda continúa resultando una opción muy interesante con unos **niveles de tipos de interés muy razonables** y aún muy por debajo de los tipos de financiación hipotecaria en mercado hace 10 años

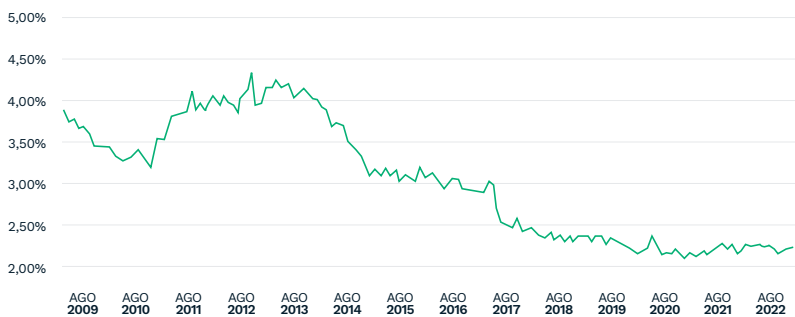
Tasas de esfuerzo España



Fuente: Idealista.

Tasa de esfuerzo de compra Tasa de esfuerzo de alquiler

Evolución de tipos de interés de hipotecas (%)



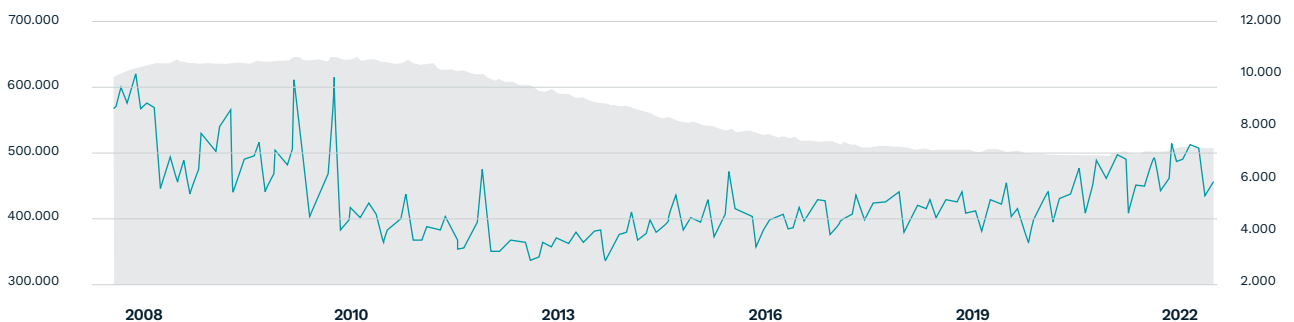
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

En el contexto europeo, **España** se posiciona, junto con Francia e Italia, como uno de los **países con menor nivel de endeudamiento** diferenciándose del resto del mercado, lo que refuerza unas **bases más sólidas y sostenibles de crecimiento**.

Desde el punto de vista del **saldo de balance hipotecario en España**, es muy reseñable la baja saturación del mercado en términos de saldo vivo de hipotecas con un volumen que ha caído los últimos años en torno a un -20%, lo que **favorece un contexto competitivo** del sector bancario con **mayor predisposición a conceder financiación hipotecaria**.

Mercado hipotecario (Millones de euros)

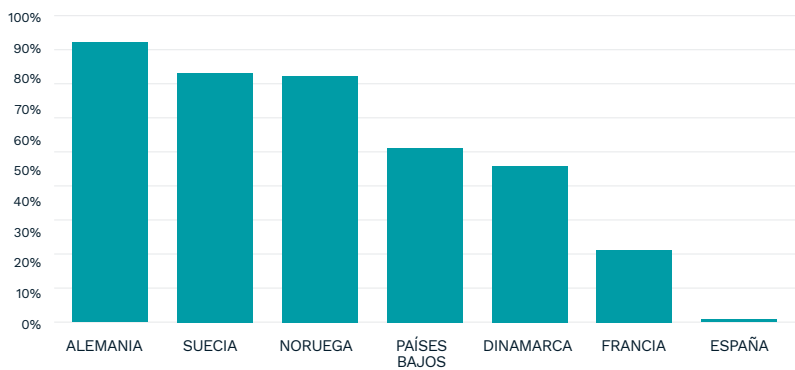
Saldo vivo Nuevas operaciones



Fuente: Banco de España

Además, en términos de incrementos en el **precio de la vivienda**, el mercado español se encuentra en unos **niveles similares a los del 2010 sin apenas variación**, mientras que otros países europeos han experimentado unos incrementos de más del 90% lo que podría traducirse en estos casos en una ralentización o cambio de tendencia.

Comparativa de crecimiento de HPA (%)



Fuente: Eurostat.



Estronci 71, L'Hospitalet de Llobregat

1.3. Evolución operativa del negocio

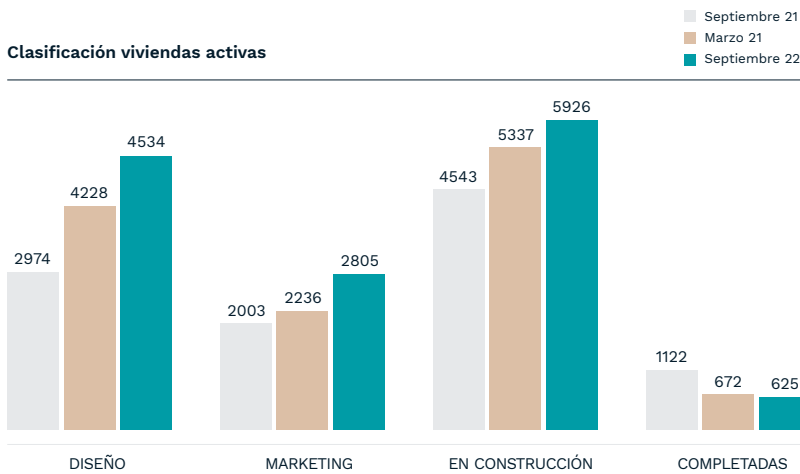
En términos operativos, uno de los aspectos más destacables y positivos del negocio promotor es la predictibilidad de los ingresos con suficiente precisión a corto y medio plazo, debido al particular funcionamiento operativo que éste presenta. En el caso de AEDAS Homes, se requiere un breve horizonte temporal de, aproximadamente, unos tres años desde la adquisición del suelo hasta la entrega del producto final, gracias a la **alta calidad y liquidez** de sus activos que permiten una **elevada rotación**.

La buena operativa y ejecución de la Compañía, se ha traducido en un alto grado de cumplimiento de los objetivos definidos en el plan de negocio para los ejercicios 2022, 2023 y 2024, con unos niveles de lanzamientos, ventas y construcción que aportan el suficiente **confort y visibilidad a futuro**. Así la Compañía continúa ganando credibilidad respecto a los objetivos marcados, que se han venido cumpliendo desde su salida a bolsa en octubre de 2017.

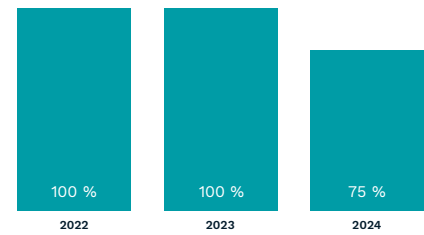
Viviendas activas

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

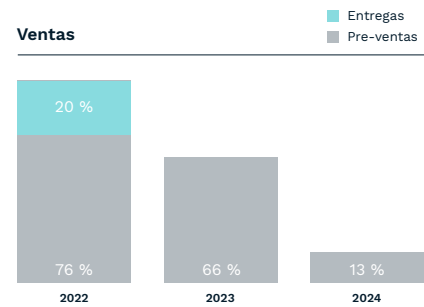
A 30 de septiembre de 2022, la Compañía contaba con un total de **13.890 viviendas activas**, es decir, cerca del **80% del banco de suelo** se encontraba **activado**, lo que permite una rápida monetización de la inversión gracias a la liquidez de los activos.



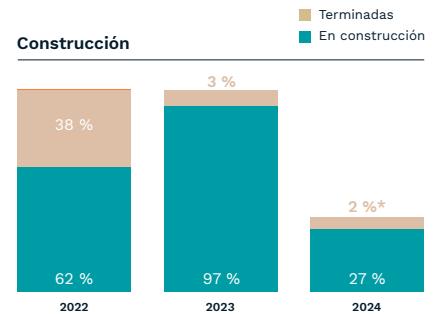
Lanzamientos



Ventas



Construcción



* 46 unidades corresponden a Activos con Opción a Compra

Lanzamientos comerciales

Tienen la consideración de viviendas lanzadas aquellas cuya comercialización ha comenzado, es decir, adquieren esta condición con posterioridad a la fase de diseño una vez son puestas a la venta.

En línea con lo comentado previamente con relación a la predictibilidad del negocio, el volumen de viviendas en comercialización a 30 de septiembre de 2022 asciende a **9.264 unidades**, o lo que es lo mismo, un volumen suficiente como para dar cobertura a los **objetivos de entregas** establecidos para los **próximos tres años**. Del volumen total de viviendas en comercialización, a cierre del primer semestre el 52% de las mismas estaba vendido por un valor de €1.490m.

Ventas

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

A lo largo del 1S 2022, se aprecia una **normalización de la demanda** con una **apetencia y necesidad** de la compra de vivienda que **se mantienen latentes** con unas interesantes ratios de leads comerciales. AEDAS Homes comercializa un tipo de producto enfocado en un **perfil de comprador** de clase media-alta que se muestra **más resiliente** ante situaciones adversas, este paradigma ha favorecido que la Compañía haya continuado vendiendo en el semestre a **mayores precios de venta (+21%** frente al periodo comparable).

Desglose geográfico de viviendas en comercialización

■ Septiembre 21
■ Septiembre 22

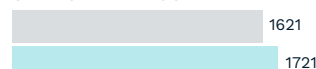
MADRID



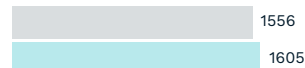
LEVANTE Y BALEARES



CATALUÑA Y ARAGÓN



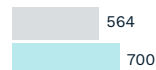
ANDALUCÍA Y CANARIAS



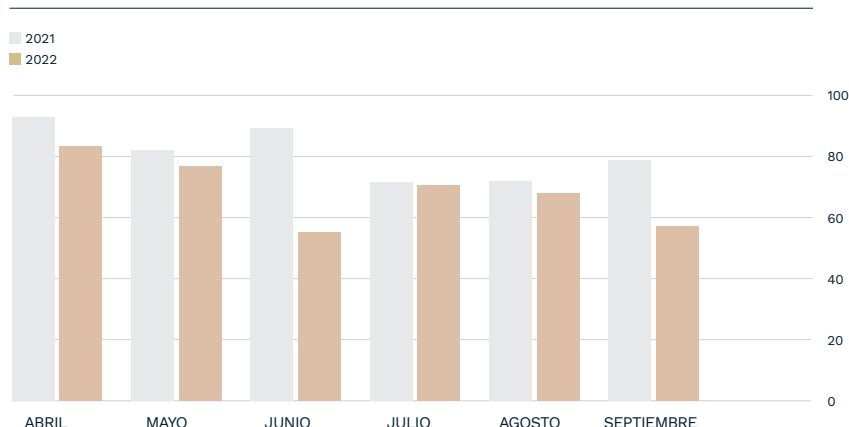
COSTA DEL SOL



NORTE



Ventas netas de viviendas (Millones de euros)



A 30 de septiembre de 2022, tras las 524 viviendas entregadas en el periodo con un incremento en precios de un +21% a las entregadas en el semestre anterior, la Compañía presenta una **robusta cartera de ventas con cobertura suficiente** para cerca de **dos años de entregas** y compuesta por un mix de producto cuyo precio medio asciende hasta los €311.000/vivienda (vs. los €295.000/vivienda a septiembre de 2021) incluyendo proyectos *Build to Rent*.

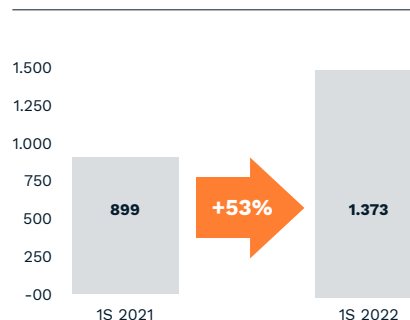
Por tanto, **la cartera de ventas** a cierre del 1S 2022 sumaba un total de **4.789 unidades por valor de €1.490m**, correspondiendo el **81%** de estas a **contratos privados** de compraventa y el **19% a reservas**.

Licencias de obra

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

A lo largo del primer semestre de 2022 se han obtenido un total de **1.373 licencias de obra**, en línea con las necesidades del negocio para lograr los objetivos establecidos para cada año del plan de negocio. Además, cuenta con un stock de más de 3.500 licencias en tramitación que se prevé obtener en menos de 1 año.

Evolución de obtención de licencias de edificación



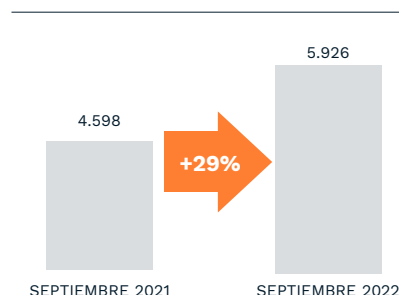
Construcción

A lo largo del primer semestre de 2022 se inició la construcción de **1.066 viviendas** y se obtuvo el Certificado de Fin de Obra (CFO) para 477 viviendas. **A 30 de septiembre de 2022**, la Compañía contaba con un total de **5.926 unidades en construcción** y un total de **625 viviendas completadas**, lo que supone una alta visibilidad para cubrir con holgura las entregas previstas de los próximos 2 años considerando un volumen de entregas de 3.000 unidades al año.

Con respecto al objetivo de entregas 2022, tal y como comunicó la Compañía, debido a la escasez de materiales y huelga de transportes que se produjeron en los meses de febrero y marzo, se espera un retraso de aproximadamente un mes para alrededor de unas 300 unidades, lo que supondrá unas mayores entregas en el ejercicio 2023.

En términos de costes de construcción, con el objetivo de mitigar el impacto por incremento de precios de las materias primas, la Compañía alcanzó acuerdos marco con varios proveedores para asegurar el suministro de materiales en condiciones preferenciales a sus principales contratistas. Sin embargo, a inicios de verano la situación se había normalizado y desde julio se eliminaron estas cláusulas.

Viviendas en construcción fin del periodo



Inversiones

Ante el contexto actual la Compañía ha optado por un **enfoque oportunista en sus inversiones en suelo primando la opcionalidad**, lo que le permite preservar unos altos niveles de solvencia y mejorar su retorno sobre el capital invertido. A cierre de septiembre de 2022, la Compañía tenía opciones de compra sobre suelo *ready to build*¹ equivalentes a €105m para la adquisición de 898 unidades y había realizado pagos por valor de €29m para la adquisición de 311 unidades de suelo finalista.

De esta forma, potenciando una visión más oportunista y sentada sobre una base suficientemente cómoda por la inversión acometida el año anterior, la Compañía se coloca en una posición de “*wait and see*” ante posibles oportunidades que puedan darse en un futuro cercano.

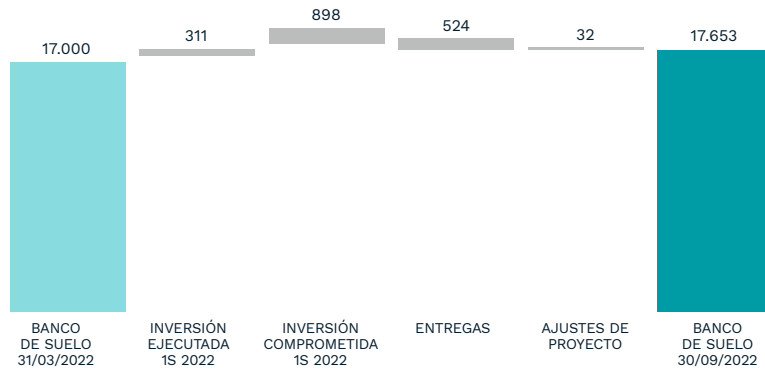
En términos de **estrategia y focalización del tipo de cliente** al que dirigirse, AEDAS Homes, con el propósito de minimizar el posible impacto que un contexto de incertidumbre puede generar, se ha posicionado con mayor peso en viviendas de **tickets más altos** dirigiéndose así hacia un tipo de **cliente más resiliente**.

1. *Ready to build*: se trata del suelo que cuenta con todos los permisos y en condiciones para comenzar el proyecto de construcción.

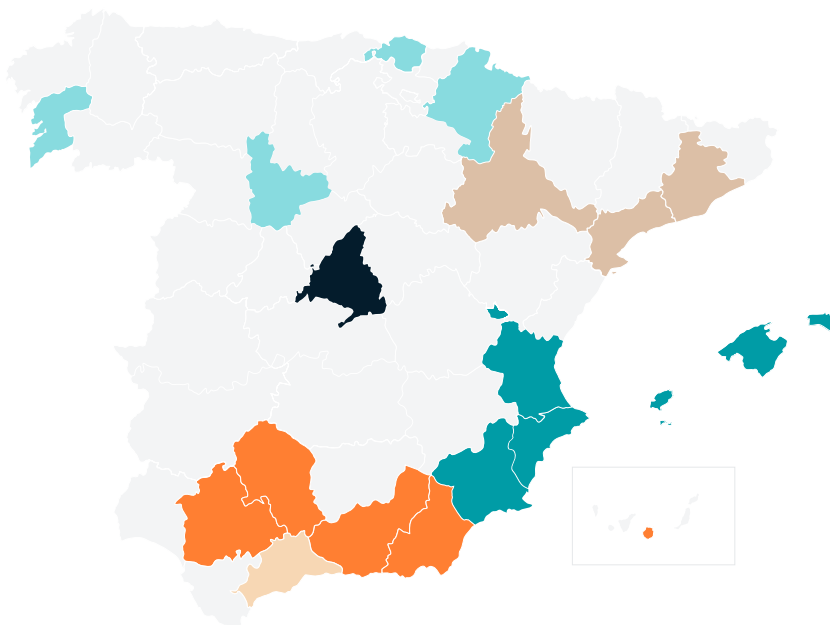
Enfoque oportunista en sus inversiones en suelo primando la opcionalidad y mejorando su retorno sobre el capital invertido.

No se han producido ventas de suelo en el periodo comprendido entre abril y septiembre de 2022.

Evolución del banco de suelo



Enfoque oportunista en inversión en suelo



17.653*
unidades

* Banco de suelo marzo 2022 (17.000) + Inversión ejecutada 1S 2022 (311) + inversión comprometida 1S 2022 (898) - Entregas 1S 2022 (524) - Ajustes (-32) = 17.653

- CATALUÑA Y ARAGÓN**
14%
2.483 unidades
- LEVANTE Y BALEARES**
20%
3.544 unidades
- MADRID**
26%
4.554 unidades
- ANDALUCÍA Y CANARIAS**
19%
3.412 unidades
- COSTA DEL SOL**
15%
2.537 unidades
- NORTE**
6%
1.123 unidades

El banco de suelo de AEDAS Homes posee un **margen neto promotor implícito superior al 20%**

1.4. KPIs

	Medida	Evolución	Definición	Explicación del uso																														
Crecimiento	Viviendas lanzadas (unidades)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Unidades</th><td>2,265</td><td>2,635</td><td>200</td><td>3,031</td><td>3,682</td><td>1,670</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Unidades	2,265	2,635	200	3,031	3,682	1,670	Tienen la consideración de viviendas lanzadas aquellas cuya comercialización ha comenzado, es decir, adquieren esta condición con posterioridad a la fase de diseño una vez son puestas a la venta.	Indicador clave considerado por los Administradores para la monitorización de la actividad y su crecimiento. Es un indicador cuya medición permite determinar por anticipado la capacidad de generación de ingresos del Grupo.																
	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022																											
Unidades	2,265	2,635	200	3,031	3,682	1,670																												
ROE	ROE (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>LTM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>LTM 2022</td></tr> <tr><th>ROE (%)</th><td>0,0%</td><td>3,0%</td><td>4,4%</td><td>8,6%</td><td>9,4%</td><td>8,1%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	LTM 2020	2020	2021	LTM 2022	ROE (%)	0,0%	3,0%	4,4%	8,6%	9,4%	8,1%	Calculado como resultado de explotación dividido entre patrimonio neto medio	Este indicador se utiliza para analizar la rentabilidad de la Compañía, asegurando la eficiencia y efectividad en el uso de los recursos de capital.																
Año	2018	2019	LTM 2020	2020	2021	LTM 2022																												
ROE (%)	0,0%	3,0%	4,4%	8,6%	9,4%	8,1%																												
Política de dividendo	Payout	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022 E</th> <th>2023 E</th> <th>2024 E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Payout</td> <td>79%</td> <td>102%</td> <td colspan="3">50% dividendo ordinario + extraordinario*</td> </tr> <tr> <td>Ordinario</td> <td>€0,90/acc.</td> <td>€0,82/acc.</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Extraordinario</td> <td>€0,40/acc.</td> <td>€1,34/acc.</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Dividendo total</td> <td>€62m</td> <td>€95m</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table> <p>*El dividendo extraordinario queda supeditado a no exceder el límite 20% Net LTV</p>		2020	2021	2022 E	2023 E	2024 E	Payout	79%	102%	50% dividendo ordinario + extraordinario*			Ordinario	€0,90/acc.	€0,82/acc.				Extraordinario	€0,40/acc.	€1,34/acc.				Dividendo total	€62m	€95m				Porcentaje del beneficio que se destina al pago de dividendo	Muestra la remuneración a recibir por el accionista a través del dividendo.
		2020	2021	2022 E	2023 E	2024 E																												
Payout	79%	102%	50% dividendo ordinario + extraordinario*																															
Ordinario	€0,90/acc.	€0,82/acc.																																
Extraordinario	€0,40/acc.	€1,34/acc.																																
Dividendo total	€62m	€95m																																
Medidas Alternativas de Rendimiento	Margen bruto promotor (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Margen (%)</th><td>28,7%</td><td>31,7%</td><td>28,4%</td><td>28,2%</td><td>29,0%</td><td>28,1%</td></tr> </table> <p>*Caída de los márgenes del ejercicio 2020-21 en comparación al ejercicio 2019 debido a que el mix de entregas estuvo sesgado por viviendas de muy elevado ASP. No obstante en 2020-21 la compañía cumplió totalmente los objetivos del Plan de Negocio en términos de rentabilidad.</p>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Margen (%)	28,7%	31,7%	28,4%	28,2%	29,0%	28,1%	<p>Ventas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variación de existencias - Aprovisionamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias). 	El resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el ejercicio. Dentro del margen bruto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo. En resumen, el margen bruto de promoción es utilizado por los Administradores de la Sociedad Dominante para monitorizar la actividad de promoción inmobiliaria y su rentabilidad.																
	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022																											
Margen (%)	28,7%	31,7%	28,4%	28,2%	29,0%	28,1%																												
Margen neto promotor (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Margen (%)</th><td>12,7%</td><td>24,5%</td><td>20,7%</td><td>23,9%</td><td>24,3%</td><td>18,9%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Margen (%)	12,7%	24,5%	20,7%	23,9%	24,3%	18,9%	Margen bruto de promoción - Gastos comerciales y de marketing los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.	El margen neto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Develop - margen), neto de ciertos costes asociados al marketing. Dentro del margen neto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.																	
Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022																												
Margen (%)	12,7%	24,5%	20,7%	23,9%	24,3%	18,9%																												

Medida	Evolución	Definición	Explicación del uso														
Medidas Alternativas de Rendimiento	EBITDA (€m) <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>LTM 2022</td></tr> <tr><th>EBITDA (€m)</th><td>-4,4</td><td>55,7</td><td>7,9</td><td>133,2</td><td>148,9</td><td>125,5</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	LTM 2022	EBITDA (€m)	-4,4	55,7	7,9	133,2	148,9	125,5	<p>Margen Neto de promoción (Net Development margin)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deterioro de existencias + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación - Gastos de personal - Otros gastos operativos una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing. 	<p>El EBITDA es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis del resultado del ejercicio (excluyendo intereses e impuestos, así como la amortización) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta y también comparando el EBITDA con el servicio de la deuda (debt service).</p>
	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	LTM 2022										
	EBITDA (€m)	-4,4	55,7	7,9	133,2	148,9	125,5										
	Resultado neto (€m) <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>LTM 2022</td></tr> <tr><th>Resultado neto (€m)</th><td>2,5</td><td>31,6</td><td>3,3</td><td>85,1</td><td>93,1</td><td>75,6</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	LTM 2022	Resultado neto (€m)	2,5	31,6	3,3	85,1	93,1	75,6	<p>Resultado neto del Grupo después de impuestos incluyendo minoritarios</p>	<p>Utilizado en los estados financieros de la compañía, partiendo del margen neto tiene en cuenta resultado financiero e impuestos.</p>
	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	LTM 2022										
Resultado neto (€m)	2,5	31,6	3,3	85,1	93,1	75,6											
Deuda financiera neta (€m) <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Deuda financiera neta (€m)</th><td>93,3</td><td>217,3</td><td>260,4</td><td>228,8</td><td>273,3</td><td>501,8</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Deuda financiera neta (€m)	93,3	217,3	260,4	228,8	273,3	501,8	<p>Deuda financiera bruta - tesorería disponible</p>	<p>La deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.</p>	
Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022											
Deuda financiera neta (€m)	93,3	217,3	260,4	228,8	273,3	501,8											
Coste medio de la financiación (%) <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Coste medio de la financiación (%)</th><td>2,4%</td><td>2,9%</td><td>2,9%</td><td>2,8%</td><td>3,6%</td><td>3,9%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Coste medio de la financiación (%)	2,4%	2,9%	2,9%	2,8%	3,6%	3,9%	<p>Coste medio ponderado de la deuda a una fecha concreta, considerando la deuda corporativa y la deuda promotora.</p>		
Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022											
Coste medio de la financiación (%)	2,4%	2,9%	2,9%	2,8%	3,6%	3,9%											
GAV (€m) <table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td></tr> <tr><th>GAV (€m)</th><td>1.768</td><td>1.962</td><td>2.158</td><td>1.907</td><td>2.075</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2021	2022	GAV (€m)	1.768	1.962	2.158	1.907	2.075	<p>"Gross Asset Value". La valoración de los activos y por tanto el valor del GAV es calculado a través de un experto independiente a la compañía, en este caso Savills Aguirre Newman. Utiliza la metodología RICS para calcular el valor de los activos. El método RICS se define como la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debe intercambiarse en una fecha de valoración determinada entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción después de una comercialización adecuada y donde las partes han actuado de manera sabia, prudente y sin compulsión. Para el cálculo del GAV se establecen una serie de supuestos a criterio del valorador.</p>	<p>Métodos de valoración de los activos de la Compañía</p>			
Año	2018	2019	2020	2021	2022												
GAV (€m)	1.768	1.962	2.158	1.907	2.075												

	Medida	Evolución	Definición	Explicación del uso														
Retorno	Beneficio por acción (€)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Valor (€)</th><td>0,1</td><td>0,7</td><td>0,1</td><td>1,8</td><td>2,0</td><td>1,6</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Valor (€)	0,1	0,7	0,1	1,8	2,0	1,6	Se calcula dividiendo el resultado neto atribuido a la sociedad dominante entre el número de acciones en circulación.	Muestra el beneficio atribuido por acción y suele utilizarse para calcular el dividendo por acción. Se trata de un indicador para analizar la rentabilidad de la remuneración al accionista.
	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022											
Valor (€)	0,1	0,7	0,1	1,8	2,0	1,6												
Retorno total para el accionista* (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Valor (%)</th><td>-28,1%</td><td>-3,2%</td><td>-18,4%</td><td>28,7%</td><td>12,8%</td><td>-34,3%</td></tr> </table> <p>*Datos Bloomberg</p>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Valor (%)	-28,1%	-3,2%	-18,4%	28,7%	12,8%	-34,3%	Es la suma de los dividendos recibidos por el accionista, la revalorización/depreciación de las acciones y otros pagos como entrega de acciones o planes de recompra.	Es un indicador financiero utilizado por inversores y analistas financieros, para evaluar el rendimiento que los accionistas han recibido a lo largo del año a cambio de su aportación en capital de la empresa.	
Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022												
Valor (%)	-28,1%	-3,2%	-18,4%	28,7%	12,8%	-34,3%												
Apalancamiento	DFN/EBITDA	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Valor (x)</th><td>-21,0x</td><td>3,9x</td><td>4,0x</td><td>1,7x</td><td>1,8x</td><td>4,0x</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Valor (x)	-21,0x	3,9x	4,0x	1,7x	1,8x	4,0x	Se calcula dividiendo la deuda financiera neta entre el EBITDA	El Apalancamiento es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el Apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.
	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022											
	Valor (x)	-21,0x	3,9x	4,0x	1,7x	1,8x	4,0x											
LTV (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Valor (%)</th><td>5,0%</td><td>11,0%</td><td>13,3%</td><td>12,0%</td><td>13,2%</td><td>22,7%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Valor (%)	5,0%	11,0%	13,3%	12,0%	13,2%	22,7%	Deuda financiera neta (Valor de mercado de los activos valorados + Opciones de venta de existencias). Calculado a cierre del periodo.	El LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía en relación con el valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.	
Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022												
Valor (%)	5,0%	11,0%	13,3%	12,0%	13,2%	22,7%												
LTC (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>INTERIM 2020</td><td>2020</td><td>2021</td><td>1S 2022</td></tr> <tr><th>Valor (%)</th><td>9,0%</td><td>17,3%</td><td>19,9%</td><td>16,4%</td><td>18,0%</td><td>29,2%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022	Valor (%)	9,0%	17,3%	19,9%	16,4%	18,0%	29,2%	Deuda financiera neta (Existencias - Anticipos de proveedores). Calculado a cierre del periodo.	El LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.	
Año	2018	2019	INTERIM 2020	2020	2021	1S 2022												
Valor (%)	9,0%	17,3%	19,9%	16,4%	18,0%	29,2%												

02. Información no financiera

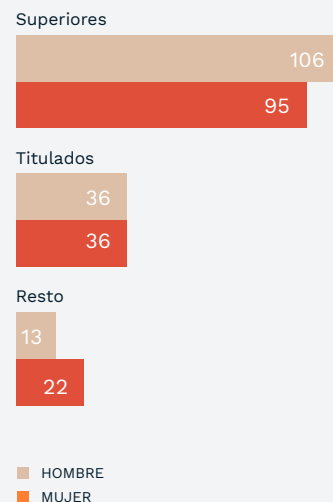
Personas

Plantilla

AEDAS Homes cree que solo un equipo sólido puede respaldar el crecimiento estratégico, impulsar la innovación y fomentar la satisfacción del cliente. Por ello, sitúa a las personas en el centro de la Compañía, ofreciendo un entorno atractivo para trabajar, al generar empleo de calidad, fomentar el desarrollo del talento y la formación continua e impulsar el bienestar, la conciliación laboral y la seguridad.

Nuestra plantilla a cierre de septiembre de 2022 se sitúa en 308 personas, con un **50% de mujeres y un 50% de hombres**. La edad media de nuestros empleados es de 44 años con una antigüedad de 2,90 años. La plantilla media durante el ejercicio ha sido de 312 empleados.

Distribución de la plantilla por nivel de estudios



	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Hombre	155	154
Mujer	153	149
Total	308	303

	Septiembre 2022			Septiembre 2021		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
Hombre	140	15	155	135	19	154
Mujer	133	20	153	117	32	149
Total	273	35	308	252	51	303

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Director	51	55
Gerente	73	66
Resto ¹	184	182
Total	308	303

	Septiembre 2022			Septiembre 2021		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
<30	11	3	14	10	13	23
30-50	186	29	215	185	32	217
+50	76	3	79	57	6	63
Total	273	35	308	252	51	303

1. Técnicos, administrativos y asimilados.

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Fijo	273	252
Temporal	35	51
Total	308	303

	Septiembre 2022			Septiembre 2021		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
Director	51	-	51	52	3	55
Gerente	70	3	73	61	5	66
Resto ¹	152	32	184	139	43	182
Total	273	35	308	252	51	303

1. Técnicos, administrativos y asimilados.

Seguridad y salud

AEDAS Homes promueve un entorno de trabajo seguro y saludable para todos sus empleados con un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud implantado desde su creación en el año 2017 y adaptado a la norma ISO 45001.

A lo largo del primer semestre de 2022 no se ha producido ningún accidente de trabajo en el personal de AEDAS Homes. Solo ha tenido lugar 1 accidente *in itinere* y no hay enfermedades profesionales asociadas al sector.

Si tenemos en cuenta la actividad desarrollada durante la construcción de nuestras promociones, a lo largo del primer semestre de 2022 el Índice de Frecuencia (N.º de Accidentes con Baja / N.º Horas Trabajadas x 1.000.000) se ha situado en 16,16.

2019	2020/21	2021/22
14,7	12,1	17,69

En la tabla se puede ver la evolución del índice de Frecuencia del 2019, 2020 y 2021. Además, durante el primer semestre de 2022 el Índice de Gravedad (Nº Jornadas Perdidas/ Nº Horas Trabajadas x 1.000) ha sido de 0,14, muy por debajo de la estadística nacional que se sitúa en 1,32.

2019	2020/21	2021/22
0,19	0,16	0,24

Como seguimiento de la gestión en materia de Seguridad y Salud, los principales indicadores, tales como el índice de Frecuencia y el índice de gravedad, son presentados periódicamente al Comité de Dirección de la Compañía. Como principal herramienta de control del Sistema de Gestión, se realizan evaluaciones al 30% y al 70% del avance de la obra. Durante el primer semestre de 2022 se han realizado un total de 27 evaluaciones y con un resultado promedio del 74,3%.

Absentismo

Para calcular la Tasa de Absentismo se han tenido en cuenta las horas de absentismo/plantilla media por horas totales trabajadas. Durante el primer semestre de 2022 se han perdido un total de 1.042 horas por incapacidad de todo tipo entre nuestros empleados.

	Horas de absentismo		Tasa de absentismo	
Accidente laboral	3	269	0,0%	0,1%
Enfermedad común	358	953	0,1%	0,4%
Permiso por nacimiento	681	758	0,2%	0,3%
Total	1.042	1.980	0,4%	0,8%

Haciendo crecer a nuestros empleados

En AEDAS Homes el talento de los empleados es su prioridad, por ello apuesta por el desarrollo continuo de sus profesionales, a través de un Plan de Formación Anual, que parte de una detección de necesidades a toda la Compañía. En él se recogen las necesidades formativas técnicas, digitales, en habilidades directivas e idiomáticas para todos los empleados.

59 cursos en el primer semestre de 2022

2.241,5 horas de formación con formadores de primer nivel

Sesiones de coaching destinadas a empleados de colectivos de alto impacto en la organización (Comité de Dirección, Directores y Gerentes). En dichas sesiones se ha trabajado diferentes habilidades, con el fin de fomentar un entorno de trabajo en el cual el mánager pueda ser impulsor de cambios y referente para el desarrollo de sus colaboradores.

Etiquetas de fila	Suma de horas
DIRECTOR	690
INTERMEDIO	861
RESTO	690,5
Total general	2.241,5

Medioambiente

Durante el primer semestre de 2022, la Compañía ha llevado a cabo las siguientes acciones como parte del Plan Estratégico ESG:

Realización de ACV de promociones. Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las 7 promociones finalizadas. Este análisis incluye el cálculo de las emisiones de CO₂ equivalentes de las etapas o fases evaluadas en la vida del edificio, es decir, desde la extracción de las materias primas, pasando por el proceso de fabricación de materiales y su distribución, la construcción, uso y mantenimiento del edificio, gestión de residuos (depósito o reciclaje), hasta llegar al momento de demolición o deconstrucción de la promoción (fin de vida), todo ello según la norma UNE EN 15978 y empleando como software One Click LCA.

Alcanzar la calificación energética "A" en, al menos, el 60% de las promociones. De las 7 promociones finalizadas, el 86% han obtenido calificación energética A-A y el 14% B-A.

De las 16 promociones lanzadas, el 69% tienen como calificación energética objetivo A-A y el 31 otra calificación.

Desarrollar el 100% de promociones de conformidad con los estándares del Libro Verde u otro sello externo de reconocido prestigio.

Certificación energética AA obtenida en el **86%** de las promociones finalizadas durante 1S 2022.

Desde 2019, AEDAS Homes ha continuado con la implantación y mejora del **Libro Verde**, una herramienta que constituye uno de los pilares de la empresa y que recoge las pautas mínimas de sostenibilidad que AEDAS Homes aplica en todos sus proyectos -además, da la posibilidad a los Gerentes de Promociones de implementar medidas adicionales-. La publicación es de carácter abierto, debido a que el concepto de sostenibilidad evoluciona, es flexible, se adapta a las necesidades de cada zona, y es ágil, de fácil implementación.

Junto con el Libro Verde, la Compañía desarrolló en el 2020 un sello propio de Sostenibilidad, Ecoliving®, con el que quiere transmitir las medidas sostenibles incorporadas a las viviendas, que benefician tanto al medioambiente como a la salud de los clientes. Este sello de AEDAS Homes es la marca comercial que garantiza el cumplimiento de los estándares enunciados en el Libro Verde, y que demuestra que las viviendas cumplen unos requisitos y medidas mínimas de sostenibilidad en las siguientes áreas: Energía, Agua, Materiales, Residuos, Salud y Bienestar, Integración en el Entorno, Sociedad, Buenas Prácticas y Economía.

AEDAS Homes informa de los beneficios de Ecoliving® con una Memoria de Sostenibilidad, en la que se especifican las medidas, los beneficios presentes y futuros y el ahorro de costes para el cliente.

Durante el primer semestre de 2022, AEDAS Homes ha cumplido totalmente el objetivo fijado, contando el **100% de sus promociones con Sello Ecoliving® (Libro Verde) y/o certificado BREEAM¹**. En concreto de las 7 promociones finalizadas, 5 promociones se han desarrollado según los requisitos del Libro Verde y 2 promociones se han desarrollado con certificado BREEAM.

**Cumpliendo objetivos:
el 100% de sus
promociones con
Sello Ecoliving y/o
certificado BREEAM.**



ecoliving

Sociedad

AEDAS Homes está firmemente comprometida con ofrecer viviendas de alta calidad a sus clientes y conocer su opinión es de vital importancia para la Compañía. Por este motivo, lleva a cabo encuestas de satisfacción en todas sus promociones, tal y como se indica en el Procedimiento de Encuestas a Propietarios.

Estas encuestas proporcionan una información útil para orientar en torno a la satisfacción de las necesidades y expectativas del cliente, garantizando así un impacto positivo en el mismo. Para AEDAS Homes, una reclamación es una oportunidad de cambio, de hacer las cosas mejor. Para ello, la Compañía cuenta con un protocolo interno para agilizar el análisis, la gestión interna y el seguimiento de las mismas. Se pone a disposición de los clientes el Área Privada de Clientes y una dirección de correo electrónico, donde se registran las reclamaciones y quejas recibidas.

Comunicaciones recibidas en el primer semestre 2022:

Consultas:
2.058

Reclamaciones:
283

Reclamaciones resueltas:
263

Reclamaciones en tramitación:
20

Tiempo medio de respuesta:
4,3 días

Gestión de riesgos

La información referida al control de riesgos puede consultarse en el Informe Financiero Semestral.

1. Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology.

03. Información financiera

3.1. Cuenta de resultados

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, con un volumen de entregas de 524 unidades y un **incremento del +20%** en el **ticket medio** (€402k/vivienda frente a 1S 2021), AEDAS Homes ha registrado una **cifra de negocio por importe de €215m** con unos costes directos que arrojan un **margen bruto del 28,1%** que se mantiene en el rango alto estimado (el margen bruto unitario aumenta un +9%).

Costes de comercialización en línea con el incremento del volumen de unidades en comercialización. Es importante matizar que esta partida reconoce los gastos de todas las promociones lanzadas en el periodo independientemente de si han sido entregadas o no a lo largo del mismo.

El volumen de personal se incrementó a lo largo del primer semestre de 2021. Si bien el coste de personal por empleado apenas varía, en términos absolutos si se produce un incremento de €1,2m.

Por otro lado, la Compañía está inmersa en un proceso de Transformación digital. Esta apuesta se ha trasladado en un incremento de costes de estructura de €1,1m.

Ambos conceptos justifican una variación de €2,3m.

Tal y como se indica en la Nota 4 del IFS, el Consejo ha aprobado un segundo Incentivo a Largo Plazo más ambicioso que el primero con el objetivo de retener talento. En este sentido, se ha dotado una provisión, por importe de €1,4m que supone un incremento de €0,8m respecto al 1S 2021.

El pasado julio de 2021 la Compañía adquirió la promotora Áurea Homes, con la que incorporó una nueva línea de prestación de servicios, así como reforzó la Delegación Territorial Norte. Derivado de la primera consolidación de esta Sociedad, afloró una diferencia negativa de consolidación que se eliminó vía otros ingresos de gestión corriente por importe de €1,2m.

Adicionalmente, el resultado financiero ha experimentado un aumento del 2% como consecuencia fundamentalmente por incremento de los tipos de interés y al coste ligado a la gestión de tesorería.

Así, la Compañía ha obtenido un **resultado atribuible neto positivo de €7,1m** en el periodo 1S 2022. Conforme se produzcan las entregas previstas en la segunda mitad del año, esta cifra crecerá considerablemente, alcanzando el objetivo establecido.

Cuenta de pérdidas y ganancias

	Variación			
	1S 2022	1S 2021	€m	%
Ingresos por venta de viviendas	211,2	236,4	(25,1)	(10,6%)
Ingresos por venta de suelo	-	-	-	-
Ingresos por servicios	3,2	-	3,2	-
Ingresos netos	214,5	236,4	(21,9)	(9,3%)
Coste de bienes y aprovisionamientos	(153,4)	(163,9)	10,6	(6,4%)
Coste de servicios	(0,8)	-	(0,8)	-
Margen bruto	60,3	72,4	(12,1)	(16,7%)
% Margen bruto	28,1%	30,6%	-	(250 pb)
Costes de comercialización	(14,1)	(10,5)	(3,7)	34,8%
Otros costes de explotación	(5,6)	(2,9)	(2,6)	88,9%
Margen neto promotor	40,6	58,9	(18,4)	(31,1%)
% Margen neto promotor	18,9%	25,0%	-	(610 pb)
Costes estructura	(18,4)	(16,3)	(2,1)	13,0%
Otros gastos e ingresos	(0,2)	0,8	(0,9)	(123%)
Ingresos por resoluciones	0,4	0,6	(0,2)	(27,3%)
Provisión LTIP	(1,4)	(0,6)	(0,8)	131%
Diferencias negativas consolidación Áurea	-	1,2	(1,2)	-
EBITDA	21,0	44,6	(23,5)	(52,8%)
% Margen EBITDA	9,8%	18,8%	-	(900 pb)
Amortizaciones inmovilizado	(2,3)	(1,4)	(0,9)	66,8%
Resultado financiero	(9,7)	(9,5)	(0,2)	2,4%
Resultado p. equivalencia	0,6	(0,3)	0,8	(323,2%)
Resultado antes de impuestos	9,6	33,4	(23,8)	(71,4%)
Impuesto sobre beneficios	(2,3)	(8,3)	5,9	(72,1%)
Resultado neto consolidado	7,3	25,1	(17,9)	(70,9%)
% Margen neto	3,4%	10,6%	-	(720 pb)
Intereses minoritarios	0,2	0,6	(0,4)	(67,8%)
Resultado neto atribuible a la sociedad dominante	7,1	24,5	(17,4)	(71,2%)



Irala, Alicante.

3.2. Balance de situación

Cuentas pertenecientes al activo:

Desglosando la partida de **Existencias**, el incremento en estas refleja una variación limitada en la partida de suelo (+3%) que muestra el enfoque oportunista que ha tomado la Compañía en el periodo, un incremento de la partida de promoción en curso del 37% debido al **elevado grado de avance en construcción**, una disminución de producto terminado de un 37% debido a la entregas del periodo netas de la incorporación de nuevo producto terminado (220 viviendas sin LPO y 405 viviendas con LPO) y el aumento de un 15% en la partida de anticipo a proveedores que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo.

Principalmente se ha producido una disminución de la caja disponible por el pago de dividendos, inversión en autocartera, incremento de obra en curso y pagos aplazados en ejercicios anteriores de inversión en suelo. Sin embargo, la Compañía cuenta con una **elevada posición de tesorería** total y cuenta con una **línea de liquidez adicional** de **€30m** disponibles.

Cuentas pertenecientes al patrimonio neto:

Con respecto a las operaciones de **autocartera** de la Compañía, el importe por acciones y participaciones en patrimonio propio, tras la amortización de acciones propias el pasado 2021 y las correspondientes entregas de LTIP a empleados en 2021 y 2022, se sitúa a 30 de septiembre de 2021 en €56,3m, representativas del **5,88%** del capital.

Cuentas pertenecientes al pasivo con vencimiento a largo plazo:

El pasado mes de julio, las tres **agencias de rating crediticio (Fitch, Moody's y S&P)** confirmaban su opinión respecto a la **fortaleza crediticia de la Compañía**, con una **estructura de financiación** que se mantiene con más del 90% de su deuda en vencimientos **a largo plazo** y más del 60% cerrada a **tipo fijo**.

Además, durante el primer semestre se ha **incrementado** la disposición del **préstamo promotor** en €89m debido al **elevado grado de avance de obras**.

Cuentas pertenecientes al pasivo con vencimiento a corto plazo:

Durante el primer semestre, del total de **€55m de liquidez adicional** provenientes de la **revolving credit facility** asociada a la emisión del bono verde, se dispuso un total de €25m. Además, en línea con el **escalado del negocio**, se incrementaron las partidas de proveedores y anticipos de clientes, otorgando una **gran visibilidad** sobre los resultados de los próximos ejercicios.

Balance de situación

(€m)	30 septiembre 2022	31 marzo 2022	Variación	
			€	%
Otros Activos Fijos	44,7	37,8	6,9	18,2%
Activo por Impuesto Diferido	5,8	7,0	(1,2)	(17,1%)
Activos no corrientes	50,5	44,8	5,7	12,7%
Existencias	1.721,0	1.520,3	200,6	13,2%
Deudores comerciales	50,6	64,5	(13,9)	(21,5%)
Otros Activos Corrientes	55,4	29,0	26,4	91,0%
Caja Disponible	61,1	185,7	(124,6)	(67,1%)
Caja Restringida	59,2	54,3	4,9	9,0%
Activos corrientes	1.947,4	1.853,9	93,4	5,0%
Total activo	1.997,8	1.898,7	99,1	5,2%
Fondos propios	922,3	976,3	(54,0)	(5,5%)
De los que autocartera	(56,3)	(55,8)	(0,5)	1,0%
Deuda financiera a largo plazo	318,2	317,4	0,8	0,2%
Otra deuda no corriente	3,3	1,2	2,1	178,7%
Pasivos por impuesto diferido	0,3	0,3	0,0	-
Pasivos no corrientes	321,8	318,9	2,9	0,9%
Préstamo promotor con vencimiento a largo plazo	186,2	98,6	87,6	47,0%
Deuda financiera a corto plazo	58,6	42,9	15,6	24,6%
Proveedores y acreedores	203,1	185,0	18,1	9,8%
Anticipos de clientes	255,6	216,2	39,4	18,2%
Otros pasivos a corto plazo	50,3	60,7	(10,5)	(17,2%)
Pasivos corrientes	753,8	603,5	150,3	24,9%
Total pasivo	1.997,8	1.898,7	99,1	5,2%

3.3. Estado de flujos de efectivo

El efectivo equivalente al comienzo del ejercicio 2022 se situaba en €240m situándose a 30 de septiembre de 2022 en €120m resultando una variación neta de efectivo de €120m.

Esta variación se explica por el alto grado de avance de las actividades de explotación donde se observa que es **muy intensivo en actividad de construcción** con una salida de caja de €107m y más **conservador en adquisición de suelo** con unos pagos por importe de €64m de los que €38m se corresponden a compromisos del ejercicio anterior.

En referencia al flujo de efectivo por actividades de financiación, durante el periodo 1S 2022 la Compañía ha dispuesto de **líneas adicionales de liquidez** tales como, €25m de la *revolving credit facility* así como €18m de la línea de financiación alternativa para el desarrollo de promociones *Build to Rent* que estaba condicionada al cumplimiento de determinados hitos de aportación de capital. En términos de salidas de caja, durante el semestre se ha producido una **reducción en la inversión de autocartera** y se ha registrado el pago del dividendo complementario con cargo al ejercicio 2021.

(€m)	30 septiembre 2022	31 marzo 2022	Variación
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	21,0	148,9	(127,9)
Otros ajustes al resultado	1,8	3,5	(1,7)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(27,1)	(28,2)	1,1
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(107,1)	55,4	(162,5)
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(63,8)	(224,7)	160,9
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(175,1)	(45,1)	(130,0)
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(1,1)	(2,9)	1,8
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(2,2)	13,1	(15,3)
Inversión en otros activos financieros	(7,5)	2,4	(9,9)
Desinversión en empresas del grupo y asociadas	4,2	-	4,2
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(6,6)	12,6	(19,2)
Adquisición y enajenación de acciones propias	(2,2)	(14,2)	12,0
Cobros y pagos de instrumentos de financiación	123,4	198,9	(75,5)
Pagos por dividendos	(59,2)	(98,3)	39,1
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	62,0	86,3	(24,3)
Aumento o (disminución) neta de caja o equivalentes (A+B+C)	(119,7)	53,9	(173,6)

Mourelle, Mallorca.



3.4. Endeudamiento, liquidez y recursos de capital

A 30 de septiembre de 2022 la **deuda financiera bruta de la Compañía se situaba en €563m**, distribuida principalmente en €171m (a coste amortizado) en préstamos bancarios, €17m en deuda proyecto (a coste amortizado) para el desarrollo de las promociones *Build to Rent* y €376m en deuda corporativa (a coste amortizado) de los que €25m corresponden con la *revolving credit facility*, todo ello a coste amortizado.

Se produce un **aumento de la deuda financiera** neta desde el cierre del ejercicio 2021 hasta los €502m motivado principalmente por el alto grado de avance de obra en curso, de igual forma, la **tesorería ligada a proyectos aumenta** hasta los €59m, debido **al mayor volumen de depósitos captados de clientes** vinculados con el préstamo promotor. Debido a la estacionalidad en el volumen de entregas que coincide con el cierre del ejercicio fiscal, los ratios LTV y LTC de la Compañía se sitúan en un 22,7% y un 29,2% respectivamente, estos niveles se reducirán cuando se materialicen dichas entregas.

Apalancamiento financiero

	30 septiembre 2022	31 marzo 2022	30 septiembre 2021
Deuda financiera neta (€m)	501,8	273,3	484,4
LTC	29,2%	17,9%	30,3%
LTV	22,7%	13,2%	23,9%
Deuda financiera neta / EBITDA LTM	4,0x	1,8x	2,7x

Esta **estructura de financiación** muestra una **diversificación** entre distintas vías de financiación por un lado y entre distintas entidades financieras por otro, **evitando la concentración de riesgo financiero**. Además, cabe destacar que más del 90% de la financiación tiene vencimiento a largo plazo y más de un 60% establecida a tipo fijo, lo que le confiere una mayor certidumbre y visibilidad en términos de coste financiero. De acuerdo con la presente estructura de financiación, la sensibilidad de intereses de préstamo promotor arroja una potencial variación cercana a €1,6m por cada 100 puntos básicos de incremento del Euribor medio de referencia, lo que en términos relativos constituye una limitada exposición al riesgo de variación de tipos de interés.

Durante el 1S 2022, la Compañía ha comenzado a disponer (€18m) de la financiación sin garantía hipotecaria formalizada con “Iberia Private Real Assets Credi, SCSp”, con el objetivo de desarrollar 10 proyectos *Build to Rent* que suponen un total de 1.350 viviendas. En el periodo, también ha dispuesto de €25m provenientes de la *revolving credit* facility asociada a la emisión del bono verde emitido el pasado mayo 2021.

El importe nominal máximo disponible de deuda por parte de la Compañía es de €1.104m de los cuales, €692m corresponderían a financiación ligada a proyectos.

A 30 de septiembre de 2022 el coste medio nominal de la deuda dispuesta se situaba en un 3,96%. En caso de que la Compañía dispusiera del máximo actual, el coste de la deuda sería de un 4,16% y el coste medio de los préstamos promotor de un 5,00%.

Evolución de deuda financiera neta

(€m)	30 septiembre 2022	31 marzo 2022	Variación
(A) Deuda proyecto con garantía	174,4	106,3	68,1
(B) Deuda proyecto sin garantía	18,4	-	18,4
(C) Deuda corporativa	382,5	363,1	19,4
Programa de pagarés (MARF)	32,5	38,1	(5,6)
Emisión mercado capitales	325,0	325,0	0,0
Revolving credit facility	25,0	-	25,0
(D) Método coste amortizado	(12,3)	(10,4)	(1,9)
(E) Deuda Financiera Bruta (A+B+C+D)	563,0	459,0	104,0
(F) Tesorería disponible	61,1	185,7	(124,6)
Deuda Financiera Neta antes de anticipos (E-F)	501,8	273,3	228,5
(G) Caja de anticipos ligada a proyectos	59,2	54,3	4,9
CAJA TOTAL (F+G)	120,3	240,0	(119,7)

Autocartera

El desglose de la autocartera de la Compañía a fecha 30 de septiembre de 2022 es el siguiente:

Total autocartera 1S 2022	Acciones	% capital
Programa Gestión Discrecional	148.724	0,31%
Operaciones de bloque	2.144.475	4,58%
Programa Recompra	462.039	0,99%
TOTAL	2.755.238	5,88%

3.5. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- > Desde el 1 de octubre de 2022 a fecha de hoy, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 52.268.126 euros, con el objetivo de financiar 5 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 250 y 300 puntos básicos.
- > A fecha 28 de noviembre de 2022, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 2.945.482 títulos representativos del 6,29% del capital adquiridos a un precio medio de 19,99 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,32% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 520.283 representativos de un 1,11 % del capital a un precio medio de 22,75 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.276.475 representativos de un 4,86% del capital a un precio medio de 19,34 €/acción.



Estronci 71, L'Hospitalet de Llobregat



aedashomes.com

DILIGENCIA DE FIRMAS

SIGNATURE DILIGENCE

Diligencia que levanta el Secretario no consejero del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, S.A. han procedido a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de AEDAS HOMES, S.A., correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, constitutivos de: el Balance de Situación Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Resultado Global Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión, firmando todos y cada uno de los Consejeros de la sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

Diligence raised by the non-director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the Board of Directors of the company AEDAS HOMES, S.A. have proceeded to draw up the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the six months period ended September 30th, 2022, constituent of the Consolidated Balance Sheet, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Statement of Comprehensive Income, the Consolidated Statement of Changes in Equity, the Consolidated Cash Flow Statement, the Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements and the Management Report, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, that I give faith.

29 de noviembre de 2022

November 29th, 2022

El Secretario no Consejero

D. Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

D. David Martínez Montero

D. Eduardo D'Alessandro Cishek

D. Evan Andrew Carruthers

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras

D. Javier Lapastora Turpín

D. Miguel Tembory Redondo

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

Dña. Milagros Méndez Ureña

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

Conforme a lo establecido en el artículo 11.1(b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de AEDAS HOMES, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables; ofrecen, tomadas en su conjunto, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes; y el Informe de Gestión consolidado incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

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

D. Santiago Fernández
Valbuena
Presidente

D. David Martínez Montero
Consejero Delegado

D. Eduardo D'Alessandro Cishek
Consejero

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

In accordance with the provisions of article 11.1 (b) of Royal Decree 1362/2007, of October 19, the members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A. below signatories make the following declaration of liability:

That, to the best of its knowledge, the Interim Condensed Consolidated Financial Statements of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries, corresponding to the six months period ended September 30th, 2022, have been prepared in accordance with applicable accounting principles; offer, taken as a whole, the true image of the Equity, the financial situation and the results of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries companies; and the Consolidated Management Report includes a faithful analysis of the evolution and business results and the position of Aedas Homes, S.A. and its dependent companies, together with the description of the main risks and uncertainties that they face.

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

D. Evan Andrew Carruthers
Consejero

D. Javier Lapastora Turpín
Consejero

D. Miguel Temboury Redondo
Consejero

Dña. Milagros Méndez Ureña
Consejera

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras
Consejero

29 de noviembre de 2022
Madrid

29th November, 2022
Madrid

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

Madrid
29 de noviembre de 2022

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

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

Madrid
November 29th 2022

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