

**Aedas Homes, S.A. y Sociedades  
Dependientes** (anteriormente denominada  
Aedas Homes Group, S.L.U. y Sociedades  
Dependientes)

Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados (no  
auditados) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de  
diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

**BALANCE DE SITUACIÓN RESUMIDO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.17(*)	31.12.16	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.17(*)	31.12.16
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Inmovilizado Intangible</b>		<b>315.819</b>	<b>48.775</b>	<b>Capital</b>		<b>47.966.587</b>	<b>3.000</b>
Aplicaciones informáticas		207.001	48.775	Capital social		47.966.587	3.000
Otro inmovilizado intangible		108.818	-	<b>Prima de emisión</b>		<b>500.076.721</b>	<b>-</b>
<b>Inmovilizado Material</b>		<b>705.771</b>	<b>348.071</b>	<b>Reservas de la Sociedad Dominante</b>		<b>(310.653.657)</b>	<b>(355)</b>
Terrenos y construcciones		72.193	129.090	<b>Resultados de ejercicios anteriores de la Soc. Dominante</b>		<b>(2.241.561)</b>	<b>-</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		489.269	217.583	<b>Reservas de sociedades consolidadas</b>		<b>(91.876)</b>	<b>(3.632)</b>
Inmovilizado en curso y anticipos		144.309	1.398	<b>Otras aportaciones de socios</b>		<b>740.071.256</b>	<b>9.372.875</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>578.782</b>	<b>31.938</b>	<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>(40.078.380)</b>	<b>(2.369.805)</b>
Otros activos financieros a largo plazo		578.782	31.938	<b>Socios externos</b>		<b>2.245.802</b>	<b>507.280</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>7</b>	<b>12.602.937</b>	<b>51.488</b>	<b>Total patrimonio neto</b>	<b>5</b>	<b>937.294.891</b>	<b>7.509.363</b>
<b>Total activo no corriente</b>		<b>14.203.309</b>	<b>480.273</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>137.326</b>	<b>-</b>
				Derivados		137.326	-
				<b>Deudas con empresas vinculadas y asociadas a largo plazo</b>	<b>6 y 8</b>	<b>-</b>	<b>28.213.625</b>
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>137.326</b>	<b>28.213.625</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>367.913</b>	<b>-</b>
<b>Existencias</b>	<b>4</b>	<b>880.669.169</b>	<b>31.720.592</b>	<b>Deudas financiera a corto plazo con vencimiento a largo plazo</b>	<b>6 y 8</b>	<b>28.455.143</b>	<b>8.834.522</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>52.592.622</b>	<b>2.245.958</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>33.080.996</b>	<b>-</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios		5.963.497	22.914	<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>6 y 8</b>	<b>500</b>	<b>2.815.889</b>
Deudores varios		8.774.024	-	<b>Deudas con empresas vinculadas y asociadas a corto plazo</b>	<b>6 y 8</b>	<b>8.309.370</b>	<b>-</b>
Activos por impuestos corrientes		353.721	-	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>121.373.761</b>	<b>927.995</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		37.501.380	2.223.044	Proveedores y otra cuentas a pagar		64.237.741	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>5.996.527</b>	<b>-</b>	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		88.716	-
Otros activos financieros a corto plazo		5.996.527	-	Acreedores por prestación de servicios		5.696.255	558.465
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>3.122.811</b>	<b>27.545</b>	Remuneraciones pendientes de pago		1.500.600	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>172.435.462</b>	<b>13.827.027</b>	Pasivos por impuesto corriente		3.007.741	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		13.713.730	369.530
				Anticipos de clientes		33.128.977	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.114.816.591</b>	<b>47.821.121</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>191.587.683</b>	<b>12.578.405</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.129.019.900</b>	<b>48.301.394</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.129.019.900</b>	<b>48.301.394</b>

Las Notas 1 a 10 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 31 de diciembre de 2017.

(\*)No Auditado

**AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017 TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Euros)

	Notas	Periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2017(*)	Periodo terminado el 31 de diciembre de 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>9</b>	<b>38.694.305</b>	<b>15.017</b>
Ventas		38.558.157	-
Prestaciones de servicios		136.148	15.017
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>3.428.477</b>	<b>-</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(29.201.190)</b>	<b>-</b>
Consumo de mercaderías		(27.370.234)	-
Pérdidas por deterioros de existencias		(1.830.956)	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>112.293</b>	<b>-</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		112.293	-
<b>Gastos de personal</b>		<b>(33.769.775)</b>	<b>(871.873)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(32.646.184)	(729.423)
Cargas sociales		(1.123.591)	(142.450)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(15.308.470)</b>	<b>(1.436.427)</b>
Servicios exteriores		(14.804.199)	(1.430.699)
Tributos		(487.173)	(5.728)
Otros gastos de gestión corriente		(17.098)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(137.371)</b>	<b>(10.777)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(104.211)</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas		(104.211)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(36.285.942)</b>	<b>(2.304.059)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>134.413</b>	<b>419</b>
Otros ingresos financieros		134.413	419
<b>Incorporación a las existencias de gastos financieros</b>		<b>996.603</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(11.236.901)</b>	<b>(83.221)</b>
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas	8	(9.301.643)	(75.893)
Por deudas con terceros		(1.935.258)	(7.328)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>(137.326)</b>	<b>-</b>
Cartera de negociación y otros		(137.326)	-
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros</b>		<b>567.132</b>	<b>-</b>
Resultados por enajenaciones y otras		567.132	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(9.676.079)</b>	<b>(82.802)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(45.962.021)</b>	<b>(2.386.861)</b>
Impuesto sobre beneficios		5.639.269	13.111
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(40.322.752)</b>	<b>(2.373.750)</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(40.322.752)</b>	<b>(2.373.750)</b>
Atribuido a:			
Resultado del periodo atribuible a intereses minoritarios		(244.372)	(3.945)
Resultado del periodo atribuible a la Sociedad dominante		(40.078.380)	(2.369.805)
Beneficio por acción de operaciones continuadas (en euros):			
Básico		(0,84)	(790)
Diluido		(0,84)	(790)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada al 31 de diciembre de 2017.

(\*)No Auditado

## AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

#### A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas	Periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2017(*)	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>(40.322.752)</b>	<b>(2.373.750)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(40.322.752)</b>	<b>(2.373.750)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		(40.078.380)	(2.369.805)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		<b>(244.372)</b>	<b>(3.945)</b>

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

(\*)No Auditado

## AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO 2017 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas de la Sociedades consolidadas	Aportaciones de socios o propietarios	Resultado del ejercicio	Socios Externos	TOTAL
<b>SALDO INICIAL AL 9 DE JUNIO DE 2016</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	(2.369.805)	(3.945)	(2.373.750)
<b>Operaciones con accionistas</b>	3.000	-	(355)	-	(3.632)	9.372.875	-	511.225	9.883.113
Constitución	3.000	-	(355)	-	-	-	-	-	2.645
Aportación de socios	-	-	-	-	(3.632)	9.372.875	-	-	9.369.243
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	511.225	511.225
<b>SALDO INICIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	3.000	-	(355)	-	(3.632)	9.372.875	(2.369.805)	507.280	7.509.363
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	(40.078.380)	(244.372)	(40.322.752)
<b>Distribución del resultado del ejercicio anterior</b>	-	-	-	(2.241.561)	(128.244)	-	2.369.805	-	-
<b>Operaciones con accionistas</b>	47.963.587	500.076.721	(310.930.826)	-	-	730.698.381	-	1.982.893	969.790.756
Ampliación de Capital por aportaciones no dinerarias (Nota 1.2)	47.963.587	500.076.721	(310.930.826)	-	-	-	-	-	237.109.482
Aportación de socios (Nota 5)	-	-	-	-	-	730.698.381	-	-	730.698.381
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	1.982.893	1.982.893
<b>Variaciones del perímetro y otros</b>	-	-	277.524	-	40.000	-	-	-	317.524
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017(*)</b>	47.966.587	500.076.721	(310.653.657)	(2.241.561)	(91.876)	740.071.256	(40.078.380)	2.245.801	937.294.891

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

(\*)No Auditado

# AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

	Notas	Periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2017(*)	Periodo terminado el 31 de diciembre de 2016
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>		<b>(45.962.021)</b>	<b>(2.386.861)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>18.349.797</b>	<b>93.579</b>
Dotación a la amortización		137.372	10.777
Deterioros y pérdidas		104.211	(419)
Pérdidas por deterioros de existencias	4	2.363.060	-
Ingresos financieros		(134.413)	(419)
Gastos financieros		11.236.901	83.221
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(996.603)	-
Otros ingresos y gastos		5.639.269	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.568.523)</b>	<b>419</b>
Cobros de intereses		134.413	419
Pagos de intereses		(1.702.936)	-
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(130.613.193)</b>	<b>(23.101.130)</b>
Aumento/(Disminución) de existencias		(148.486.098)	(21.685.459)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(40.409.781)	(2.245.958)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		65.487.376	890.442
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes		1.570.990	(27.545)
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes y pasivos no corrientes		(8.775.680)	(32.610)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>		<b>(159.793.941)</b>	<b>(25.393.993)</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversiones/ Desinversiones		<b>21.608.397</b>	<b>(407.623)</b>
Activos intangibles		(314.821)	(48.775)
Activos materiales		(551.506)	(358.848)
Unidad de negocio		22.474.723	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>		<b>21.608.397</b>	<b>(407.623)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>217.214.940</b>	<b>9.883.143</b>
Constitución Sociedad Dominante		-	2.645
Obtención de nuevas aportaciones de accionistas	5	217.214.940	9.369.243
Otras operaciones con socios externos		-	511.255
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>79.579.040</b>	<b>29.745.500</b>
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		69.410.269	1.531.875
Obtención de nueva financiación con accionistas	6	9.396.797	28.213.625
Otras deudas		771.974	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b>		<b>296.793.980</b>	<b>39.628.643</b>
<b>4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)</b>			
<b>5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)</b>		<b>158.608.435</b>	<b>13.827.027</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo</b>		<b>13.827.027</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del periodo</b>		<b>172.435.462</b>	<b>13.827.027</b>

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte íntegramente de los estados de flujos de efectivo consolidados intermedios correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(\*)No Auditado

## **Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes (anteriormente denominada Aedas Homes Group, S.L.U. y Sociedades Dependientes)**

Notas explicativas de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

### **1. Actividad de la empresa y el Grupo**

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

El domicilio social de la Sociedad Dominante es Paseo de la Castellana, 42; está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, España.

Aedas Homes, S.A., como Sociedad dominante, y sus sociedades dependientes (en adelante, el “Grupo Aedas Homes” o el “Grupo”) tienen como objeto social, según el Artículo 2 de sus Estatutos, los siguientes:

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

La Sociedad dominante se constituye 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 restructuración indicada en la Nota 1.1

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

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

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

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

#### **1.2 Aportación del Negocio**

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

Según se expone en el párrafo 2 de la NIIF 3, “Combinaciones de Negocios”, las operaciones bajo control común, las adquisiciones y los traspasos de activos no entrarán bajo el alcance de la citada norma. El párrafo 10 de la NIC 8, “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores” manifiesta que “en ausencia de una NIIF-UE que sea aplicable a una transacción o a otros hechos o condiciones, la gerencia deberá de usar su juicio profesional en el desarrollo y aplicación de una política contable”.Los

Administradores de la Sociedad dominante han llevado a cabo un análisis de si las aportaciones eran constitutivas de un negocio, así como de si dicha transacción podría considerarse realizada como una transacción bajo control común, todo ello al objeto de contabilizar la operación como una Combinación de Negocios bajo Control Común.

En relación a la consideración de negocio de la aportación realizada por el Accionista Mayoritario debemos de considerar que la creación de Aedas Homes, S.A. tiene como objetivo la reorganización del negocio de promoción inmobiliaria que tenía el Accionista Mayoritario en España, pero tanto el personal clave de la Compañía como la gestión del negocio es la misma antes y después de la reorganización, y que la citada reorganización no supone una modificación del control de la Sociedad.

En relación a la consideración de negocio su conclusión se ha alcanzado basándose en lo expuesto en los párrafos 17 y 18 del Basis for Conclusions de la NIIF 3. En relación a si la transacción es considerada una transacción bajo control común se han basado en lo expuesto en la Guía de aplicación de la NIIF 3 sobre “Combinaciones de Negocios de Entidades Bajo Control Común”, concretamente en el párrafo B1 de la NIIF 3 que afirma que “una combinación de negocios entre entidades o negocios bajo control común es una combinación de negocios en la que todas la entidades o negocios que se combinan están controlados, en última instancia, por una misma parte o partes, tanto antes como después de la combinación de negocios y ese control no es transitorio”.

Los Administradores de la Sociedad dominante han concluido que dichas aportaciones son constitutivas de un negocio de promoción inmobiliaria y que la misma es una transacción bajo control común y como consecuencia, y siguiendo lo expuesto en el párrafo 10 de la NIC 8 sobre la definición de una política contable para las transacciones no reguladas por las NIIF-UE, los Administradores han optado por registrar la citada aportación a los valores contables a los que se encontraban registrados en los libros del Accionista Mayoritario los activos y pasivos recibidos, en lugar de a los valores a los que se realizó la citada aportación. La diferencia puesta de manifiesto entre los valores a los que se realizó la aportación y el valor contable de los activos y pasivos recibidos se ha registrado contra el epígrafe de “Reservas voluntarias” (véase nota 5).

Los Administradores de la Sociedad dominante han decidido no presentar la aportación del negocio como si hubiese sucedido en el primer año comparativo por no aportar información relevante a los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2017.

A continuación, adjuntamos un resumen de la diferencia entre los valores a los que se han realizado las aportaciones de las existencias y los valores que han sido utilizados a los efectos de la contabilización en los estados financieros consolidados:

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

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

Adicionalmente como consecuencia de las aportaciones de marzo y junio se incorporó deuda con el Accionista Mayoritario por importe de 470.173.453 y 22.714.507 euros a largo plazo, y 4.845.163 y 257.657 euros a corto plazo, respectivamente (véase nota 6).

## **2. Bases de presentación de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados**

### **a) Bases de presentación**

Los Estados Financieros consolidados de Aedas Homes, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, 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 Semestrales Resumidos Consolidados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad número 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 Semestrales Resumidos Consolidados deben ser leídos junto con los Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017, incorporados en el folleto de emisión de acciones.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

**b) Moneda funcional y moneda de presentación**

Los Estados Financieros 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 consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante del Grupo.

En los Estados Financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del valor neto de realización de las existencias del Grupo: el Grupo ha evaluado al cierre del periodo el valor realizable de las existencias, entendido como, la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación.
- 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 31 de diciembre de 2017 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**e) Diferencias de primera consolidación**

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

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

**f) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior.

**3. Cambios en la composición del Grupo**

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

Con fecha 30 de marzo de 2017, el Accionista mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al capital social de la Sociedad Dominante por importe de 314.032.037 euros, que fue instrumentalizada mediante la creación de 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 282.629.106 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 596.293.156 euros (al porcentaje de participación que el Grupo tenía sobre las mismas) que estaban fundamentalmente financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista mayoritario por un importe de 475.018.616 euros (véase nota 1.2). El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación son las siguientes:

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

Con fecha 29 de junio de 2017, el Accionista mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al Capital de la Sociedad Dominante por importe de 23.140.283 euros que fue instrumentalizado mediante la creación de 2.314.028 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 20.826.255 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 43.691.035 euros (al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista mayoritario por importe de 22.972.164 euros (véase nota 1.2). El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación son las siguientes:

- ESPEBE 31, S.L.
- DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
- ESPEBE 11, S.L. (el grupo participa en el 80% de esta entidad)
- ESPEBE 21, S.L.
- FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. (el grupo participa en el 94,68% de esta entidad)

Con fecha 16 de agosto de 2017, el Accionista mayoritario de la Sociedad dominante del Grupo AEDAS Homes, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas Homes de su participación en la Sociedad Danta Investment, S.L.U. que provocó un aumento del capital social en 11.086.771 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión en un importe de 99.780.938 euros. El objetivo de la citada aportación no es otro que continuar con la aportación de negocio descrita en la nota 1.2 anterior, mediante la participación que el Accionista mayoritario tenía sobre el FAB MAY, sociedad que ostenta existencias en diferentes fases de desarrollo inmobiliario, créditos fiscales y tesorería. El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 95% de las participaciones de Danta Investment S.L.U. y un derecho de cobro por un préstamo al FAB que se canceló el 21 de agosto de 2017.

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

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

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

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

#### **4. Existencias**

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Terrenos y solares	694.199.047	21.392.051
Promociones en curso (*)	167.957.641	100.000
Edificios terminados	8.436.570	-
Anticipos a proveedores	10.075.910	10.228.541
<b>Total</b>	<b>880.669.169</b>	<b>31.720.592</b>

(\*) A 31 de diciembre de 2017, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se está realizando la promoción por importe de 117.335.239 euros.

La principal variación acontecida durante el ejercicio 2017 corresponde con las altas por las aportaciones realizadas por el Accionista mayoritario descritas en la nota 1.2. Los activos aportados en estas operaciones, tienen un valor neto contable de 596 millones de euros, en los activos recibidos en la aportación de 30 de marzo de 2017, de 48 millones de euros para los activos recibidos en la aportación a 29 de junio de 2017 y de 49 millones de euros para los activos recibidos en la aportación a 16 de agosto de 2017.

El importe aplazado de pago de los terrenos aportados y/o adquiridos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a 53.547.945 euros

Durante el 2017 se han dado de baja existencias por importe de 23.409.654 euros que corresponden a las ventas realizadas durante el período terminado el 31 de diciembre de 2017 principalmente por ventas de suelos (ver nota 9).

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

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Madrid	310.053.004	2.387
Cataluña	124.726.718	200
Costa del Sol	204.733.212	-
Resto de Andalucía	59.044.553	18.538.868
Islas Baleares y Este de España	172.035.772	2.950.596
<b>Total</b>	<b>870.593.258</b>	<b>21.492.051</b>

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

A 31 de diciembre de 2017, el valor neto de realización otorgado por Savills Consultoría Inmobiliaria, S.A. a la cartera de existencias (sin considerar los anticipos de proveedores ni aquellos activos para los que existe una opción de venta, para lo cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro) considerando el porcentaje de participación del Grupo en las mismas asciende a 1.436 millones de euros (1.468 millones considerando un porcentaje de participación del 100%). Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones son la tasa de descuento y los precios de venta. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 existe un deterioro registrado en los Estados Financieros consolidados por importe de 2,3 Millones de euros, y unas plusvalías no registradas por 599 millones de euros de los cuales 2 Millones de euros corresponden a plusvalías no registradas de parcelas opcionadas.

A 31 de diciembre de 2017, el valor neto contable de las existencias que están garantizando contratos de financiación asciende a 163 Millones de euros.

## **5. Fondos propios**

### ***a) Capital social***

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

Con fecha de 30 de marzo de 2017, la Sociedad dominante recibió por parte de su Accionista mayoritario una ampliación de capital mediante la realización de una aportación no dineraria por importe de 314.032.337 euros. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad emitió 31.403.231 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue considerado como prima de emisión (véase nota 1.2).

Con fecha de 29 de junio de 2017, la Sociedad recibió por parte de su Accionista mayoritario una ampliación de capital mediante una aportación no dineraria por importe de 23.140.283 euros. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 2.314.028 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 1.2).

Con fecha de 16 de agosto de 2017, la Sociedad recibió por parte de su Accionista mayoritario una ampliación de capital mediante aportación no dineraria por importe de 110.867.709 euros. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 11.086.771 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 1.2).

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

Con fecha 19 de octubre de 2017, formalizó escritura de ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 99.999.979,05 euros, con renuncia del derecho de suscripción preferente del Socio mayoritario, a través de una Oferta de Suscripción de acciones de la sociedad. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 3.159.557 acciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión. Dichas acciones fueron admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia con fecha 20 de octubre de 2017. Los costes de emisión de esta ampliación de capital asciende a 31.301 euros.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital de la Sociedad dominante estaba compuesto por 47.966.587 acciones (3.000 participaciones a 31 de diciembre de 2016) de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoradas.

#### **b) Aportaciones de socios o propietarios**

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

Posteriormente, entre el 13 de septiembre y el 29 de diciembre de 2016, el Accionista mayoritario, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., realizó diversas aportaciones en efectivo al patrimonio neto de la Sociedad dominante para la financiación de la actividad empresarial por un total de 8.837.875 euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2016 el Accionista mayoritario aprobó capitalizar como aportación a fondos propios unos préstamos concedidos por importe total de 7.000 euros, que fueron depositados en la Compañía mediante dos transferencias bancarias, una en fecha de 19 de julio de 2016 por importe de 5.000 euros, y otra en fecha 1 de agosto de 2016 por importe de 2.000 euros. Se hace constar que dicha aportación tiene el carácter de aportaciones del socio al patrimonio neto de la Sociedad. Además, la referida aportación se realiza con la finalidad de financiar la adquisición por parte de la Sociedad de 3.000 participaciones sociales de la mercantil SPV REOCO 1, S.L.U. y los gastos derivados de dicha operación, así como los gastos derivados de la operación de adquisición de otras 3.000 participaciones de la sociedad mercantil Aedas Homes.

Con fecha de 24 de enero de 2017, se formalizó la aportación de socios por un importe de 525.000 euros que fue realizada por su Accionista mayoritario mediante dos desembolsos de 25.000 y 500.000 en fecha 17 y 19 de julio de 2016, respectivamente. Dicha decisión fue tomada por el Accionista mayoritario al cierre de 31 de diciembre de 2016.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 se han continuado formalizando aportaciones del Accionista mayoritario a la Sociedad dominante para la financiación de la actividad empresarial:

- Con fecha 9 de mayo de realizó una aportación en efectivo de 8.085.000 euros.
- Con fecha 31 de mayo se realizó una aportación en efectivo por importe de 1.400.000 euros.

- Con fecha 22 de junio se realizó una aportación en efectivo por importe de 635.000 euros.
- Con fecha 20 de septiembre de 2017 se realizó una aportación en efectivo por importe de 70.900.000 euros.
- Con fecha 3 de octubre de 2017 se realizó una aportación de los derechos de crédito que el Socio Mayoritario ostentaba frente a la Sociedad por importe de 623.497.318 euros.
- Con fecha de noviembre de 2017 el Socio Mayoritario procedió al pago del MIP a sus beneficiarios por un importe conjunto, en efectivo y en acciones de la Sociedad, de 26.181.063 euros. Este pago, íntegramente satisfecho por el Socio Mayoritario, fue reflejado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad como un gasto de personal, de acuerdo con los principios establecidos en la NIIF2 y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Socio en fondos propios por el mismo importe.

Al cierre ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, el total de aportaciones del Accionista mayoritario asciende a un importe de 740.071.256 euros.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 el detalle de los principales Accionistas es el siguiente:

	% Total	% Directo	% Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	55,46	55,46	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08
CANYON CAPITAL ADVISORS LLC	3,86	-	3,86
FMR LLC	3,64	-	3,64
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	3,02	-	3,02

## 6. Deuda financiera y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de diciembre de 2017				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Shareholder Loan Agreement con Socios Externos	-	4.698.548	-	-	4.698.548
Shareholder Credit Facility Agreement con Socios externos	10.032.805	3.083.302	285.743 241.777	-	3.369.045 241.777
Intereses con empresas del grupo					
<b>Total préstamos con Minoritarios</b>	<b>10.032.805</b>	<b>7.781.850</b>	<b>527.520</b>	-	<b>8.309.370</b>
Préstamos hipotecarios sobre existencias	169.221.700	28.455.142	271.915 8.571	-	28.727.058 8.571
Intereses préstamo promotor					
<b>Total préstamo promotor</b>	<b>169.221.700</b>	<b>28.455.142</b>	<b>280.486</b>	-	<b>28.735.628</b>
Préstamo hipotecarios sobre existencias	35.535.133	-	35.535.133	-	32.735.133
Intereses préstamos sobre existencias	-	-	65.377	-	65.377
<b>Total subrogación de préstamos en compra de suelo</b>	<b>35.535.133</b>	-	<b>32.800.510</b>	-	<b>32.800.510</b>
Derivados	-	-	-	137.326	137.326
Fianzas recibidas	-	-	500	-	500
Otros préstamos	-	-	-	-	-
<b>Total Otras deudas</b>	-	-	<b>500</b>	<b>137.326</b>	<b>137.826</b>
<b>Total</b>	<b>214.789.728</b>	<b>36.236.992</b>	<b>33.609.016</b>	<b>137.326</b>	<b>69.983.334</b>

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

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

### Préstamos con socio mayoritario

Con fecha 3 de octubre de 2017 tuvo lugar la aportación de Hipoteca 43 Lux. S.à r.l. de derechos de créditos a los fondos propios de la sociedad por importe agregado de 623,4 millones de euros. Como consecuencia de la aportación se han capitalizado los créditos que ostentaba frente a la Sociedad en virtud de:

- Línea de crédito intragrupo (Shareholder Master Facility Agreement) por un importe de principal máximo de 100 millones de euros por un importe de 98,9 millones de euros a la fecha de la aportación, de los que 97,6 millones de euros se corresponden a principal dispuesto y 1.2 millones de euros a intereses devengados.



- Préstamos con el accionista mayoritario en el contexto de la reestructuración del grupo de la Sociedad, que derivó en la aportación a la Sociedad de determinadas filiales y derechos de crédito frente a éstas. Dicha cesión se formalizó en virtud del Contrato de Cesión de Préstamos suscrito entre la Sociedad e Hipoteca 43, Lux. S.à r.l. el 30 de marzo y 29 de junio de 2017 cuyo importe asciende a la fecha de capitalización a 505,8 millones de euros, de los cuales 492,8 millones de euros se corresponden a principal y 12,9 millones de euros a intereses devengados.
- El precio aplazado por la cesión que Hipoteca 43, Lux. S.à r.l. realizó a favor de la Sociedad en virtud al Contrato de Cesión de Derechos de Créditos suscrito entre ambos el 2 de octubre de 2017, correspondiente al precio aplazado de un Contrato de Participación suscrito entre Hipoteca 45 Lux S.à r.l. y Espebe 31, S.L. el 21 de septiembre de 2017, por un importe de 8,7 millones de euros.
- El préstamo intra-grupo otorgado por Hipoteca 43, Lux. S.à r.l. en virtud de una transferencia bancaria del día 18 de septiembre de 2017, con tipo de interes anual de EURIBOR mensual más 3,5% por importe de 10 millones de euros.

#### Préstamos con socios minoritarios

Con fecha 8 de febrero de 2017, con efectos desde el 22 de diciembre de 2016, se formalizó un Credit Facility Agreement entre la sociedad SPV REOCO 15 y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U. por importe de 6.675.000 y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2022. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.544.375 euros. El tipo de interés del préstamo era de Euribor más un 3,5% anual.

Adicionalmente, como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que ha realizado el Accionista mayoritario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han incorporado al perímetro de consolidación los siguientes préstamos con socios externos:

- Con fecha 15 de septiembre de 2016, la Sociedad dependiente, FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., suscribió un préstamo por importe de 657.895 euros con su socio minoritario, OPTIMIZA ASSET MANAGEMENT, S.L. y fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2018. Al cierre de 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto del citado préstamo asciende a 285.743 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha 30 de diciembre de 2015, la Sociedad dependiente, SPV Spain 2, S.L., suscribió un préstamo por importe de 1.924.615 euros con su socio minoritario, Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019. Al cierre de 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto del citado préstamo asciende a 1.692.376 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha 2 de marzo de 2016, la Sociedad dependiente, SPV Spain 2, S.L., suscribió un préstamo por importe de 2.694.033 euros con su socio minoritario, Bigchange Gestión, S.L. y con fecha de vencimiento el 30 de diciembre de 2019. Al cierre de 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto del citado préstamo asciende a 3.006.172 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- La Sociedad dependiente, Espebe 11, S.L., suscribió los siguientes préstamos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017:
  - o Con fecha de 7 de agosto de 2015 suscribió un préstamo por importe de 984.073 euros con vencimiento de 48 meses con su socio minoritario, Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
  - o Con fecha de 14 de septiembre de 2016 suscribió un préstamo por importe de 175.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.

- Con fecha de 3 de diciembre de 2015 suscribió un préstamo por importe de 40.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha de 29 de febrero de 2016 suscribió un préstamo por importe de 240.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha de 21 de marzo de 2016 suscribió un préstamo por importe de 50.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.

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

#### Préstamos promotores

Como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que ha realizado el Accionista mayoritario durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017 se han incorporado al perímetro de consolidación préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 28.455.143 euros, repartidos entre distintas sociedades del grupo, principalmente Damalana Servicios y Gestiones, S.L.U., Facornata Servicios y Gestiones, S.L., SPV Spain 2, S.L. y Espebe 11. En relación a estos préstamos el límite otorgado es de 169.221.700 por lo que se ha dispuesto de un 17%. El tipo de interés relativo a los mismos oscila entre 1 y el 3,25% y los vencimientos se han fijado entre 2018 y 2054.

#### Préstamos en compra de suelo

Con fecha de 1 de diciembre de 2016, la Sociedad dependiente SPV REOCO 5, S.L. se subrogó en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.035.133 miles de euros como consecuencia de la adquisición de determinadas fincas. Dicho préstamo que ha sido registrado a corto plazo debido a que se ha utilizado para la adquisición de existencias tiene carencia en pago de principal hasta el mes de octubre de 2017, fecha en que venció un importe de 2,8 Millones de euros y el resto vence en el ejercicio 2018. El tipo de interés del citado préstamo es de un tipo fijo del 3%. A partir de la citada fecha y hasta la finalización del contrato se aplicará un tipo de interés nominal que será la suma de añadir 3 puntos al "tipo de referencia".

Como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que ha realizado el Accionista mayoritario durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017 se han incorporado al perímetro de consolidación los siguientes préstamos suelo con garantía hipotecaria:

- Con fecha de 23 de febrero de 2016, la sociedad dependiente SPV Spain 7, S.L.U realizó la adquisición de un solar y para el pago del mismo se subrogó en el préstamo hipotecario que la vendedora había suscrito sobre el solar. El importe del préstamo asciende a 11.500.000 euros y tiene como vencimiento el 23 de febrero de 2018.
- Con fecha 31 de agosto de 2016, la sociedad dependiente SPV Spain 17, S.L.U. realizó la adquisición de un solar y para el pago del mismo se subrogó en el préstamo hipotecario que la vendedora había suscrito sobre el solar. El importe del préstamo asciende a 14.000.000 euros y tiene como vencimiento del total del préstamo el día 31 de agosto de 2018. El tipo de interés es el Euribor 12 meses más un diferencial del 3,25%.

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

### Préstamos clasificados a corto plazo con vencimiento a largo plazo

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

Año	Euros
	No corriente
2019	6.992.567
2020	961.844
2021	982.443
2022 y siguientes	27.300.139
	<b>36.236.992</b>

## **7. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### ***a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal***

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

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

### ***b) Impuestos diferidos no registrados***

El importe de las bases imponibles no activadas al cierre ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros
	31 de diciembre de 2017
AEDAS HOMES S.A.	-
Resto de entidades del grupo	21.749.600
<b>TOTAL</b>	<b>21.749.600</b>

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

### c) **Impuestos diferidos registrados**

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

(Miles de euros)	31.12.2016	Variaciones reflejadas en			31.12.2017
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Altas por combinaciones de negocio	Saldo final
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	51.488	8.930.789	-	3.620.661	12.602.938
<b>Total</b>	<b>51.488</b>	<b>8.930.789</b>	<b>-</b>	<b>3.620.661</b>	<b>12.602.938</b>

La variación de los créditos fiscales capitalizados con respecto al cierre de 31 de diciembre de 2016 se corresponde con la activación de créditos fiscales en base a un análisis de recuperabilidad efectuado por el Grupo, así como a la aportación realizada por el Accionista mayoritario de la Sociedad (véase nota 1.2).

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 han considerado que no existen indicios de deterioro sobre los activos por impuesto diferido registrados en el balance consolidado, en base a:

- El plan de negocio elaborado por la Sociedad para el periodo 2017-2023,
- La valoración sobre las existencias efectuada por Savills que refleja un Gross Asset Value por importe de 1.436 millones de euros (1.468 millones de euros considerando un porcentaje de participación del 100%).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad estiman que el plazo máximo para la recuperación de los créditos fiscales contabilizados asciende al periodo de duración del Plan de Negocio, es decir, hasta el ejercicio 2023

## **8. Operaciones con vinculadas**

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

- Merlin Properties SOCIMI, S.A., en razón de la vinculación existente entre un alto directo de la citada entidad y un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.
- FAB MAY, debido a la prestación de servicios que la sociedad realiza al mismo siendo los socios de la citada compañía entidades vinculadas de la Sociedad dominante.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2017 son las siguientes:

- Las aportaciones de activos que ha realizado el Accionista mayoritario a la Sociedad (véase nota 1.2).
- La financiación que el Accionista mayoritario ha concedido a la Sociedad (véase nota 6).
- Los servicios prestados por Merlin Properties SOCIMI, S.A han supuesto por un total de 250.000 euros más IVA, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.
- El contrato de alquiler de las oficinas de la Sociedad en la calle Castellana 83-85, Madrid, con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha 15 de junio de 2016 que ha supuesto un gasto de 70.426 euros. Dicho contrato se resolvió con fecha de 3 de mayo de 2017 de forma anticipada.
- Con fecha 25 de abril de 2017, la Sociedad dominante formalizó una cesión del contrato de arrendamiento sobre las oficinas de sitas en la calle Castellana 42 en Madrid cediéndose de Merlin Properties SOCIMI, S.A. a RREEF Investment GMBH, Sucursal en España. Como consecuencia de ello, la Sociedad pagó a Merlín una fianza por importe de 74.745 euros y recibió de Merlín el importe de 81.822 euros equivalente a una carencia de dos meses. El contrato con RREEF Investment GMBH, Sucursal en España vence el 1 de diciembre de 2023, con un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años hasta el 1 de diciembre de 2020.
- El contrato de alquiler de las oficinas de la Sociedad en Barcelona con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha de 15 de octubre de 2016 que ha supuesto un gasto de 37.331 euros. El vencimiento del contrato es el 30 de septiembre de 2021.
- El importe de 54.325 euros facturado al FAB MAY como de la administración y gestión que la Sociedad realiza de los activos de Fondo de Activos Bancarios May en virtud del contrato firmado el 1 de noviembre de 2016.
- Un miembro de la Alta Dirección de la Sociedad dominante ha percibido una retribución de Merlin Properties SOCIMI, S.A. relativa a trabajos realizados para la misma hasta el 15 de septiembre de 2017, fecha en la que se ha extinguido dicha relación. No obstante, mantiene los derechos económicos devengados hasta la fecha de extinción de su contrato laboral.
- El accionista mayoritario aprobó un plan de incentivo de efectivo y acciones (MIP). El importe pagadero en virtud del MIP estaba vinculado con la tasa interna de rendimiento obtenida como resultado de la oferta. El importe total del MIP fue de 26 millones de euros. El 50% del importe total se pagó en efectivo y el 50% restante en acciones de la compañía.

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L.	-	-	-	-	-	(9.050.753)
Socios minoritarios	-	-	-	-	-	(250.889)
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	81.822	-	-	357.757	-
FAB MAY	-	54.325	-	-	-	-
	-	<b>136.147</b>	-	-	<b>357.757</b>	<b>(9.301.642)</b>

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2017:

	Euros					
	Clientes, cuentas a cobrar	Deudas con Socios (Nota 6)	Deudas con entidades de crédito	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Socios minoritarios	-	8.309.370	-	-	-	-
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	-	-	-	75.625	-
	-	<b>8.309.370</b>	-	-	<b>75.625</b>	-

### **9. Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

<b>Euros</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de suelos	37.349.157	-
Venta de promociones	1.209.000	-
Prestación de servicios	136.147	15.017
	<b>38.694.305</b>	<b>15.017</b>

Al 31 de diciembre de 2017 las sociedades dependientes del grupo han vendido suelos por un total de 37 Millones de euros, las ventas más significativas son las siguientes:

Con fecha 3 de agosto de 2017 la sociedad dependiente Delaneto Servicios y Gestiones, S.L.U., ha vendido una finca por un importe de 16 Millones euros.

Con fecha 5 de julio de 2017 la sociedad dependiente Espebe 23, S.L., ha vendido una finca por importe de 9 Millones de euros.

Con fecha 15 de septiembre de 2017 la sociedad dependiente Espebe 35, S.L., ha vendido una finca por importe de 1 Millon euros.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la sociedad dependiente Espebe 16, S.L. ha vendido una finca por importe de 6 Millones de euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 la sociedad dependiente SPV Spain 16 ha vendido una finca por un importe de 5 Millones de euros.

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

### ***Modificación de los Órganos de Gobierno***

Con fecha de 27 de agosto de 2017, el Accionista mayoritario decidió la modificación de los Órganos de Gobierno de la Sociedad dominante que pasó a estar regida por un Consejo de Administración compuesto por ocho miembros. En consecuencia, desde la citada fecha quedaron cesados en el cargo los anteriores Administradores Solidarios y fueron nombrados:

- D. Eduardo Edmundo D`Alessandro Cishek
- D. Evan Andrew Carruthers
- D. Santiago Fernandez Valbuena
- D. Emile K. Haddad
- D. Javier Lapastora Turpín
- D. Miguel Temboury Redondo
- Merlin Properties SOCIMI, S.A.
- D. Cristina Álvarez Álvarez

### ***Retribución***

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, asciende a 7.119.700 euros y 14.944.794 euros respectivamente.

## **11. Gestión de riesgos**

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

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

### ***Información cualitativa***

#### ***Riesgo de crédito***

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

### *Riesgo de liquidez*

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

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

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

### *Riesgo de mercado asociado al tipo de interés*

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

### Información cuantitativa

#### *Riesgo de crédito*

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2017.

#### *Riesgo de liquidez*

A 31 de diciembre de 2016, existía una línea de crédito con el Accionista mayoritario de la sociedad por importe de 100 millones de euros de la cual solo estaba dispuesto un importe de 28.213.625 euros al cierre de 31 de diciembre de 2016.

Con el importe de las operaciones de ventas de suelo descritas en la nota 4, los Administradores de la Sociedad esperan realizar los pagos aplazados de suelo a corto plazo que existen al cierre de 31 de diciembre de 2017 por importe de 53.547.945 euros.

La deuda con grupo ha sido capitalizada el 3 de octubre de 2017 (ver nota 6) lo que supone una mejora de la estructura de fondos propios del Grupo.

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

#### *Riesgo de tipo de interés*

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 3.487.372 de euros de mayor gasto financiero en ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

## **12. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

Las bases de elaboración de los segmentos del Grupo han mantenido los mismos criterios que los adoptados en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016.

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



### **13. OTRA INFORMACION 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 consolidados intermedios.

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 consolidados intermedios. No se ha producido ningún hecho o transacción que sea material para la comprensión de los presentes estados financieros consolidados intermedios con carácter adicional a los desglosados. A tal efecto:

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

### **14. Hechos posteriores al cierre**

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

- Con fecha 15 de enero de 2018, la sociedad dependiente Danta Investments, S.L.U. ha vendido una finca por un importe de 3 Millones de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2018, la sociedad dependiente Landata servicios y Gestiones, S.L. ha comprado una finca por un precio de 9 Millones de euros.
- Asimismo, con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del accionista único un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 50 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos al CEO, miembros de la Alta Dirección y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde la salida a Bolsa al 31 de diciembre de 2020, desde 1 de enero 2019 al 31 de diciembre 2021 y desde 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022). Las métricas de medición de cumplimiento para el primer ciclo son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para cada trienio (el precio de la salida a bolsa para el primer trienio y la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo para el segundo y tercer trienio) y por el cumplimiento de objetivos. Las totalidad de las acciones a recibir por el CEO y el 50% de las acciones a recibir por los miembros de la Alta Dirección, tienen

prohibida su venta durante un año desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a percibir por partes de los beneficiarios de 11 millones de euros. Dicho plan ha sido refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones con fecha 27 de febrero de 2018 y se espera formalizar el mismo con los empleados clave en las próximas fechas.