

# INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO

## Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Del periodo de seis meses finalizado el 30 de Junio de 2018

### **1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento**

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.

Asimismo con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la transformación social de la Sociedad en Sociedad Anónima, pasando a denominarse, Aedas Homes, S.A.

Durante el ejercicio 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó en varias fases la aportación del negocio de promoción inmobiliaria en España a Aedas Homes, S.A.:

- Con fecha de 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 314.032.337 euros, que fue instrumentalizado 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 del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario.
- Con fecha de 29 de junio de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó un aumento de capital con aportaciones no dinerarias en la Sociedad 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.
- 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. 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.

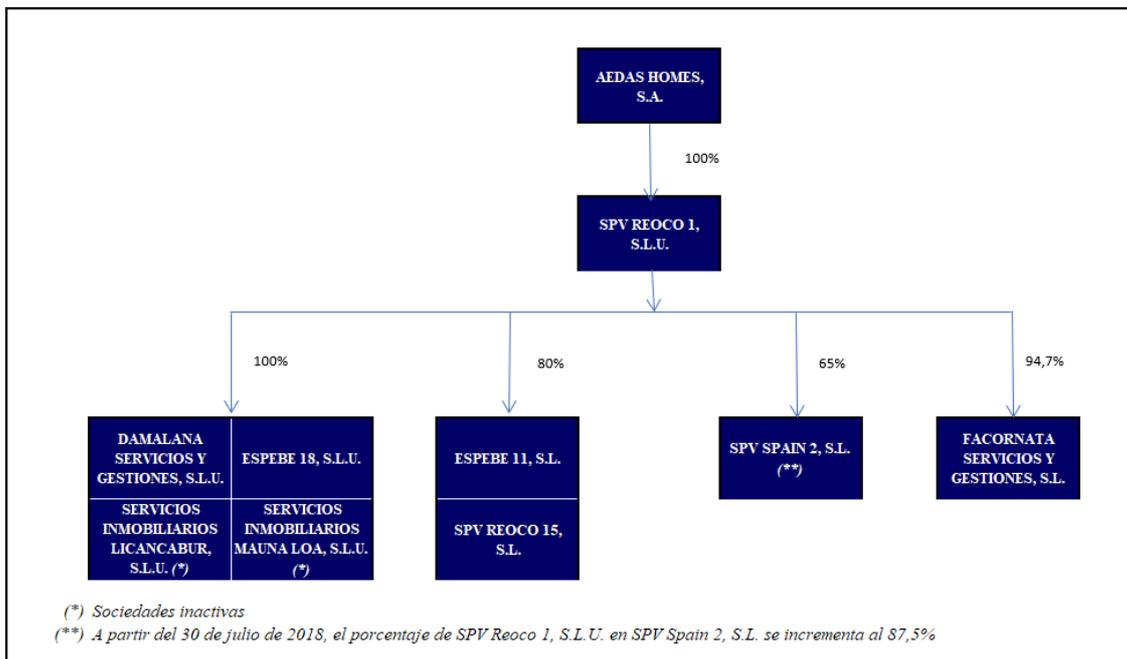
Con fecha 29 de junio de 2017 se produce la fusión entre las sociedades Aedas Homes Group (Sociedad Absorbente) y Aedas Homes (Sociedad Absorbida), cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, que pasa a denominarse Aedas Homes en lugar de Aedas Homes Group, que era su anterior denominación social. Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

Con fecha 20 de octubre de 2017, Aedas Homes, S.A. debutó 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 2 de abril de 2018, en virtud de las decisiones adoptadas por "Aedas Homes, S.A.", en calidad de Socio Único de "SPV Reoco 1, S.L.U.", se acordó la fusión entre "SPV Reoco 1, S.L.U." ("Sociedad Absorbente") y de cuarenta y una de sus filiales denominadas ESPEBE 2, S.L.U., ESPEBE 4, S.L.U., ESPEBE 7, S.L.U., ESPEBE 12, S.L.U., ESPEBE 14, S.L.U., ESPEBE 15, S.L.U., ESPEBE 16, S.L.U., ESPEBE 17, S.L.U., ESPEBE 20, S.L.U., ESPEBE 21, S.L.U., ESPEBE 22, S.L.U., ESPEBE 23, S.L.U., ESPEBE 25, S.L.U., ESPEBE 26, S.L.U., ESPEBE 27, S.L.U., ESPEBE 28, S.L.U., ESPEBE 29, S.L.U., ESPEBE 31, S.L.U., ESPEBE 32, S.L.U., ESPEBE 34, S.L.U., ESPEBE 35, S.L.U., SPV REOCO 2, S.L.U., SPV REOCO 5, S.L.U., SPV REOCO 6, S.L.U., SPV REOCO 12, S.L.U., SPV REOCO 14, S.L.U., SPV REOCO 17, S.L.U., SPV REOCO 18, S.L.U., SPV REOCO 26, S.L.U., SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U., SPV SPAIN 7, S.L.U., SPV SPAIN 16, S.L.U., SPV SPAIN 17, S.L.U., CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DANTA INVESTMENTS, S.L.U., DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L.U., EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.U., LANDATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., MILEN INVESTMENTS, S.L.U. y SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.U. ("Sociedades Absorbidas"). Esta fusión por absorción 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. Esta operación fue elevada a escritura pública con fecha 4 de mayo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

A continuación se adjunta la estructura societaria de Aedas Homes, S.A. y subsidiarias (el "Grupo") a la fecha de cierre de 30 de junio de 2018:



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

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

## **2. Evolución y resultado de los negocios – Magnitudes significativas**

A nivel patrimonial, el total del activo al 30 de junio de 2018 alcanza 1.180.854.309 euros, el pasivo a corto y largo plazo 239.915.263 euros y el patrimonio neto 940.939.046 euros, del cual un importe de 623.497.318 euros corresponde al total de préstamos otorgados por el Accionista Mayoritario y que fueron capitalizados según se indica en la nota explicativa 5 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

### **Cifra de Ingresos y Margen Bruto**

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 se han registrado ventas de promociones por valor de 7.231.041 euros por parte de Espebe 18, S.L.U correspondientes a 18 viviendas de la promoción “Galera Sun” y de Facornata Servicios y Gestiones, S.L. correspondientes a 18 viviendas de la promoción “Brisas del Arenal”.

Igualmente se han realizado ventas de suelos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 de las sociedades dependientes del grupo por un total de 7.487.929 euros.

### **EBITDA**

El EBITDA del periodo de seis meses finalizado el 2018 ha alcanzado una cifra de 7.173.177 euros negativos debido a la fase de desarrollo en la que se encuentra el Grupo.

### **Resultado del Ejercicio**

El resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 ha ascendido a un beneficio de 3.622.525 euros.

Dicho resultado incluye un ingreso de 1,4 millones de euros correspondientes a la facturación parcial de gastos de salida a Bolsa a CastleLake, L.P. (1,1 millones de euros neto del efecto fiscal) así como el reflejo contable del crédito fiscal por la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de determinados activos por importe de 5,6 millones de euros y por la activación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 4,4 millones de euros..

Eliminando ambos efectos, el resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 sería de 7.413.757 euros.

### **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo a 30 de junio de 2018 alcanza un importe de 239.915.263 euros comparado con 191.725.009 euros al 31 de diciembre de 2017 (lo que supone un incremento de 48.190.254 euros) debido principalmente a la nueva financiación obtenida con las entidades financieras por importe de 12.041.018 euros, la emisión de pagarés por importe de 7.991.241 euros y los anticipos de clientes correspondientes a las 49 promociones en comercialización por importe de 39.957.386 euros.

#### *Deuda Financiera*

El epígrafe de deuda financiera a 30 de junio de 2018 registra un importe de 90.196.797 euros.

El detalle de dicha deuda financiera es el siguiente:

- Préstamos con Socios Externos: 8.467.822 euros
- Préstamos hipotecarios promotor: 42.783.141 euros
- Subrogación de préstamos en compra de suelo: 30.794.015 euros
- Derivados: 160.293 euros
- Emisión de pagarés: 7.991.241 euros
- Otras deudas: 286 euros

### **3. Cuestiones relativas al medioambiente y personal.**

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

A 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 139 y 56,84 personas, respectivamente. La distribución por sexo del número medio de personas empleadas al cierre es la siguiente:

Plantilla Media	30.06.2018	30.06.2017
Hombres	78,50	31,67
Mujeres	60,50	25,17
<b>Total</b>	<b>139,00</b>	<b>56,84</b>

### **4. Liquidez y recursos de capital**

La Nota explicativa 11 de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados recoge la política de gestión del capital y de riesgo de liquidez.

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

Adicionalmente a dicha financiación, la perspectiva es la de utilizar financiación de tipo promotor que sufrague la inversión en construcción.

### **5. Principales riesgos e incertidumbres**

La Sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

#### ***Riesgo de mercado***

##### *Exposición al riesgo de tipo de interés*

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

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

##### *Exposición al riesgo de crédito*

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

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

#### *Exposición al riesgo de solvencia*

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

#### *Exposición al riesgo de tipo de cambio*

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

### **6. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del periodo intermedio**

Tal y como se detalla en la Nota explicativa 14 de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa a excepción de los que se enumeran dicha nota.

### **7. Actividades de I+D+I**

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

### **8. Acciones propias**

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

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

A 30 de junio de 2018, la Sociedad dominante poseía 12.769 acciones por un importe de 369.426 euros.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, se han comprado 129.419 acciones propias a un precio medio de 31,1841 euros por acción y se han vendido 144.176 acciones a un precio medio de 30,9070 euros por acción.