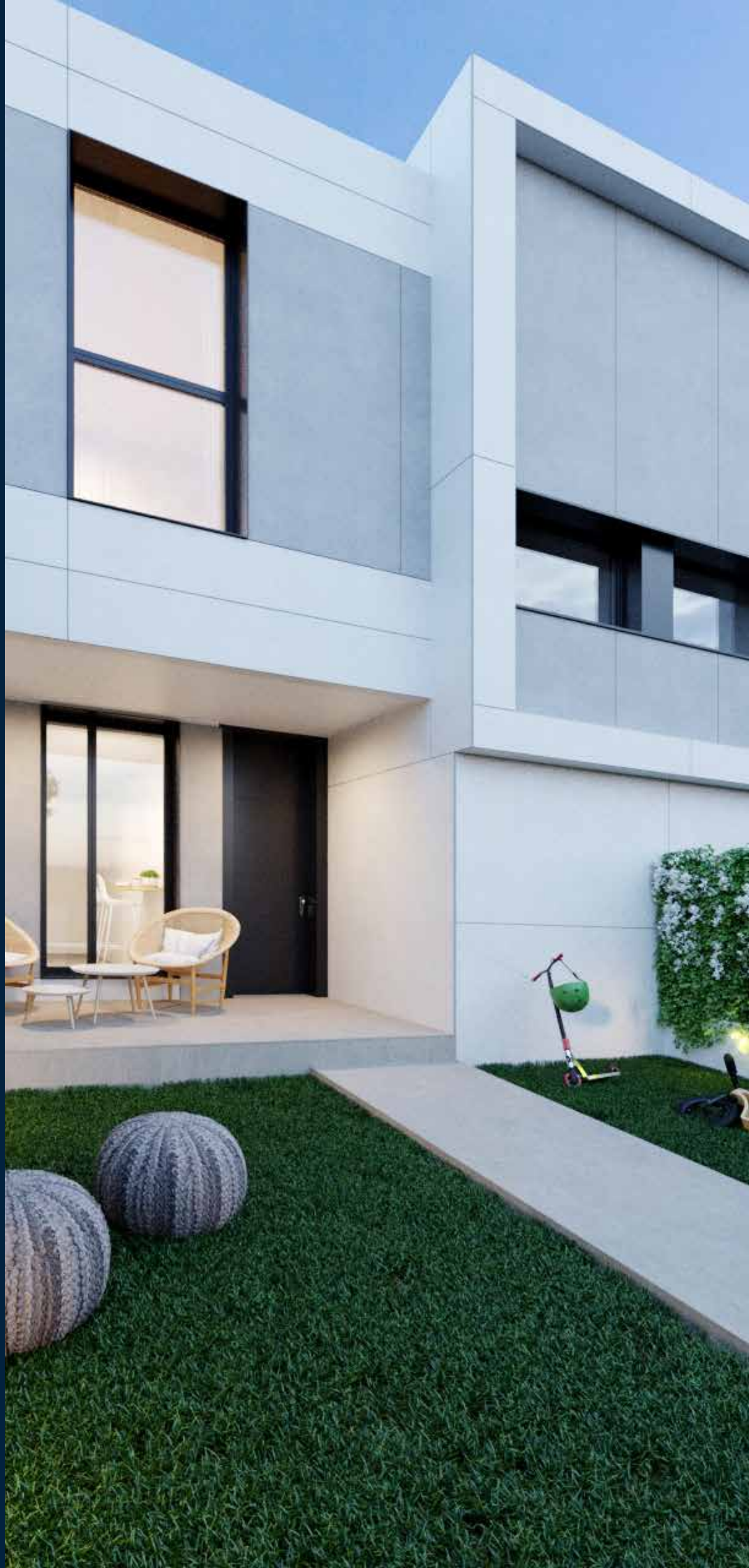


Informe de
Gestión
1T 2019

AEDAS
HOMES



Este documento ha sido preparado por Aedas Homes, S.A. (la “Sociedad”) e incluye información para una presentación al mercado sobre los resultados de la Sociedad y sus filiales (el “Grupo”) durante el trimestre cerrado a 31 de marzo de 2018. A efectos de este aviso legal, se entiende por “Informe” este documento, su contenido o cualquier parte de él. Este Informe no debe ser copiado, distribuido, reproducido o reenviado, directa o indirectamente, total o parcialmente, o divulgada por cualquier receptor a cualquier tercero para ninguna finalidad distinta de la indicada anteriormente.

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

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

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

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

ÍNDICE

- 1. Resumen ejecutivo**
- 2. Evolución operativa del negocio**
 - 2.1 Viviendas activas
 - 2.2 Lanzamientos
 - 2.3 Ventas
 - 2.4 Construcción
 - 2.5 Licencias de obra
 - 2.6 Entregas
- 3. Inversiones**
- 4. Información financiera consolidada**
 - 4.1 Cuenta de Pérdidas y Ganancias
 - 4.2 Balance y Período medio de pago a proveedores
 - 4.2.a Balance
 - 4.2.b Período medio de pago a proveedores
 - 4.3 Estado de Flujos de Efectivo
 - 4.4 Deuda financiera
- 5. Evolución y hechos relevantes**
 - 5.1 Cotización y liquidez
 - 5.2 Relación de Hechos Relevantes
- 6. Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

1. Resumen ejecutivo

AEDAS Homes cierra el primer trimestre del año 2019 satisfactoriamente y confirma todos los objetivos de su plan estratégico 2017-2023.

Cabe destacar que con fecha 20 de marzo se firmó un protocolo de intenciones (memorandum of understanding - MoU) con un fondo gestionado por una filial de Ares Management Corporation (NYSE: ARES) para la venta al mismo de cuatro edificios llave en mano que el comprador destinará íntegramente al alquiler. Con fecha 11 de abril se ha firmado el primero de los contratos de compraventa previstos de un edificio ubicado en Torrejón de Ardoz, Madrid, que cuenta con un total de 103 viviendas.

Esta es la primera transacción de un total de cuatro previstas en el protocolo de intenciones firmado por ambas compañías. En caso de ejecutarse el resto de las transacciones, estas supondrán unos ingresos aproximados de 71,5 Millones € por un total aproximado de 500 viviendas ubicadas en Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares y El Cañaveral, Madrid donde AEDAS Homes cuenta con un gran número de parcelas. De esta manera, la compañía anticipa los ingresos asociados a estos proyectos **que se sumarán a los lanzamientos de 2019**, con el impacto positivo en la generación de flujos de caja y, por tanto, favoreciendo la creación de valor para el accionista. Al tratarse de promociones destinadas al alquiler, no competirán con los proyectos residenciales de la promotora dirigidos a la venta por ser mercados distintos, lo que permitirá que puedan desarrollarse de forma simultánea sin entrar en com-

petencia directa unas con otras.

Estas 500 viviendas puestas en el mercado a lo largo de 2019 se sumarían a las 2.580 que AEDAS Homes tiene previsto lanzar a lo largo de este ejercicio.

Desde el punto de vista operativo de la compañía, en el primer trimestre de 2019 se han lanzado un total de 498 viviendas al mercado lo que representa un incremento anual del 9,7% respecto al primer trimestre de 2018. Esto sitúa la cifra de lanzamientos totales a esta fecha en 4.232 viviendas, excluyendo las entregas ya efectuadas.

El número de pre-ventas en este primer trimestre ha ascendido a 300 viviendas que representan un importe de 100 Millones €. El número de unidades pre-vendidas es un 37 % superior al registrado en el mismo período de 2018. Estas nuevas ventas sitúan el libro de ordenes en 2,151 viviendas representando un importe total en ventas de 777 Millones de €.

De la misma manera, a cierre del primer trimestre del año, la compañía cuenta con 3.407 viviendas en construcción, de las que 520 iniciaron sus obras en el primer trimestre de 2019. Durante este período, 163 viviendas⁽¹⁾ finalizaron su construcción.

Con respecto a entregas de viviendas, se han entregado las llaves de un total de 57 unidades, comenzando así sus primeras entregas correspondientes al ejercicio 2019.

AEDAS Homes continúa con su estrategia de inversión después de un 2018 muy activo en el que superó sus objetivos de inversión. La inversión realizada (coste

(1) Unidades que han recibido CFO en 1T 2019, indistintamente de su situación de entrega.

de adquisición) a lo largo del primer trimestre ha sido de 14,4 Millones € en un total de 3 transacciones. Estas, se han realizado una en Granada (DT Andalucía) y dos Jávea (DT Levante & Baleares) donde la compañía ya opera. Estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 225 viviendas teniendo estos tres suelos la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Para alcanzar la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, es necesaria una inversión adicional de 0,7 Millones € que sumados al coste de adquisición resulta una inversión total de 15,1 Millones €.

Adicionalmente, con una inversión total prevista de 28 Millones €, se han firmado 4 opciones de compra para la adquisición de 4 suelos situados en Sancti Petri, Mairena de Aljarafe (DT Andalucía), Jávea y Alicante (DT Levante & Baleares). Estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 389 viviendas teniendo los suelos de Sancti Petri y Mairena de Aljarafe la clasificación de Suelo Urbano Consolidado y los de Jávea y Alicante la de Suelo Urbano No Consolidado.

Las inversiones realizadas están encaminadas al cumplimiento del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto al lanzamiento de nuevas promociones dentro de este período. A cierre del primer trimestre de 2019 el tamaño del banco de suelo de la compañía asciende a c. 15.060¹ viviendas (excluyendo opciones de compra) habiéndose incrementado en un 9% desde el cierre del primer trimestre del año anterior.

De esta manera, el balance a cierre del primer trimestre de 2019, refleja un incremento de inventarios desde el 31 de diciembre de 2018 de un 7% hasta los 1.152

Millones de € así como un incremento de la deuda financiera neta de un 39,7% hasta 133,7 Millones de €. Esto sitúa el LTV⁽²⁾ de la compañía en un 7 % y el LTC⁽³⁾ en un 12 %.

Los principales indicadores que impulsan la demanda residencial siguen evolucionando positivamente en España. Banco de España, sitúa el crecimiento del PIB español para 2019 en un 2,2 %. Este crecimiento económico, sigue impulsando la tasa de desempleo a la baja habiendo cerrado el año 2018 con una tasa del 15,3% desde un nivel máximo del 26,1% en 2013 (Fuente: BdE, INE, Eurostat, AHE).

Esta buena evolución de los principales indicadores favorece el crecimiento de la demanda residencial habiéndose situado el nivel de transacciones de vivienda libre nueva en 50.000 en el año 2018 conforme a los datos facilitados por el Ministerio de Fomento, cifra muy lejana al pico de mercado y lejana aún del consenso sobre la demanda estructural del país, situada entre 120.000 y 150.000 viviendas al año.

Este incremento de la demanda ha causado que el precio medio de la vivienda en España haya experimentado un crecimiento anual del 4,9 % al cierre del primer trimestre del año, reflejando un claro desequilibrio entre oferta y demanda. A pesar de este incremento, el precio medio de la vivienda a nivel nacional está situado un 34% por debajo del precio medio del pico de mercado, acorde al informe de Tinsa, T1 2019.

Tanto el reducido nivel de transacciones de vivienda nueva en 2018 como el des-

⁽¹⁾ 15.060 = 14.892 a 31.12.18 + 225 adquisiciones - 57 entregas

⁽²⁾LTV: Calculado dividiendo Deuda Financiera Neta entre el GAV Total

⁽³⁾LTC: calculado como Deuda Financiera Neta dividida entre el coste de mantenimiento de inventarios, excluyendo los pagos diferidos de suelo

cuento sobre el precio medio de pico de mercado ofrecen grandes perspectivas para la actividad promotora.

El buen grado de avance en el proceso de promoción de los proyectos de AEDAS Homes, tanto en ventas como en el progreso de construcción de estos, proveen de gran visibilidad sobre el cumplimiento de entregas previsto para los ejercicios 2019 y 2020.

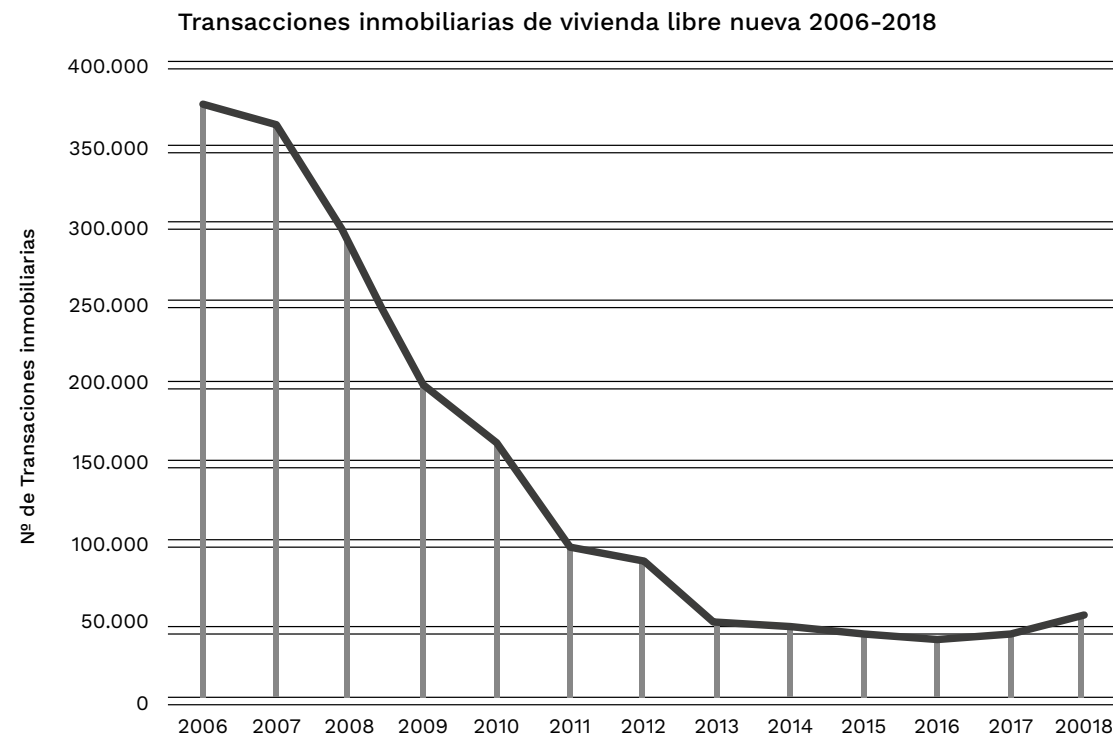
Desde comienzos de año, el precio de la

acción de AEDAS Homes ha reflejado un incremento del 2,53% hasta el 31 de marzo de 2019.

Adicionalmente, es reseñable la modificación en la composición del Consejo de Administración motivada por la vacante dejada por el consejero Merlin Properties.

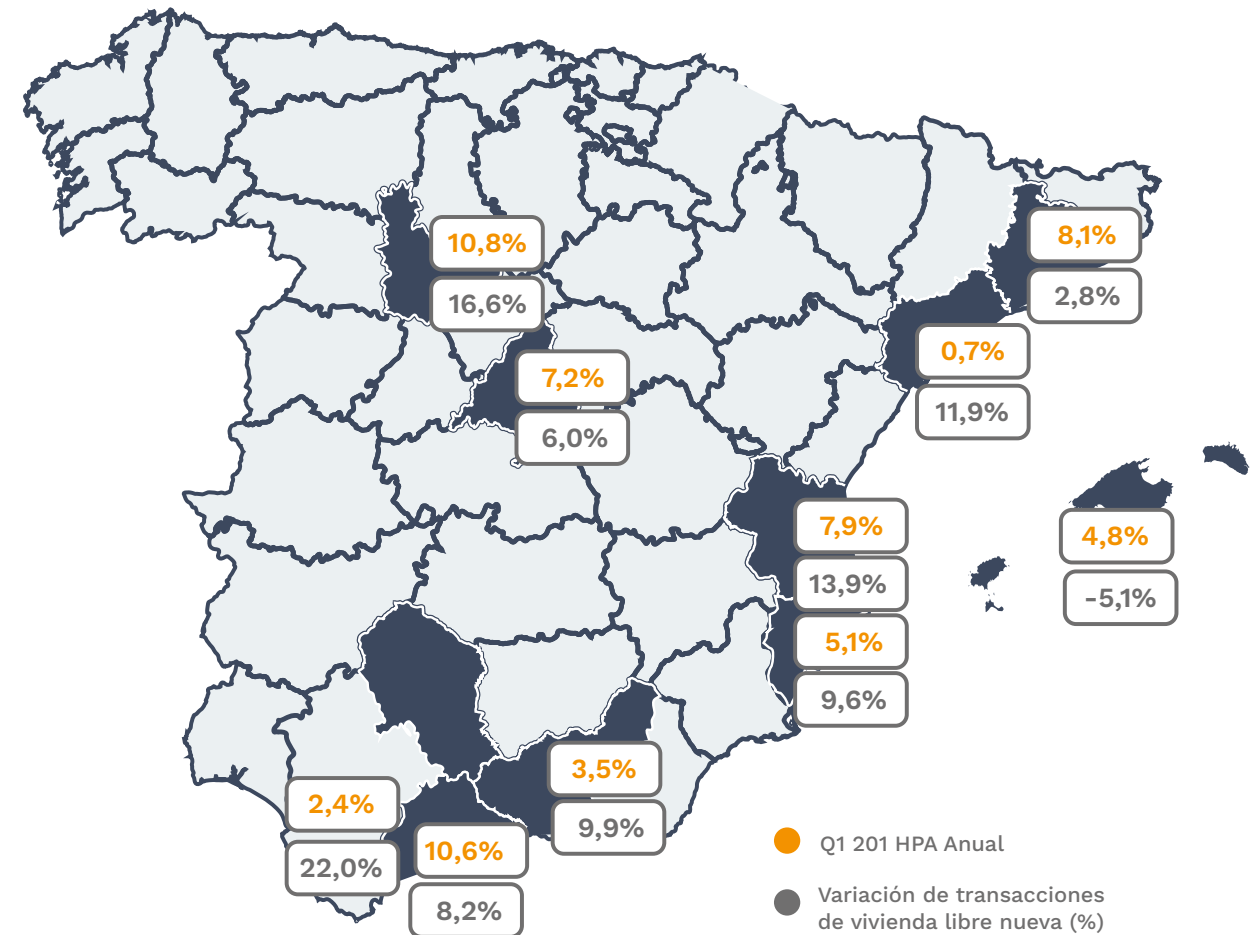
El Consejo de Administración ha acordado designar a D.ª Milagros Méndez Ureña como consejera de la Sociedad, con

la categoría de independiente, a través del procedimiento de cooptación, hasta la próxima Junta General de Accionistas. El nombramiento de la consejera independiente a través del procedimiento de cooptación será sometido a la ratificación de la próxima Junta General de Accionistas.



Fuente: Ministerio de Fomento

Variación del número de transacciones inmobiliarias a tipo de mercado 2018



2. Evolución operativa del negocio

2.1 Viviendas Activas

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

A 31 de marzo de 2019 la compañía contaba con un total de 7.680 viviendas activas habiéndose producido un incremento de este parámetro de un 8.8 % en comparación con el último trimestre de 2018, es decir, a lo largo de 2019, se activaron un total de 625 viviendas.

El desglose de estas 7.680 viviendas activas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente: 3.043 viviendas en fase de diseño, 1.077 en fase de marketing, 3.407 en fase construcción y 153 completadas⁽¹⁾.

2.2 Lanzamientos

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

A lo largo de 2019 se han lanzado 10 proyectos que comprenden 498 viviendas en total. Esto representa un incremento anual de un 9,7% en el número de viviendas lanzadas con respecto al primer trimestre de 2018.

El objetivo de lanzamientos previsto para 2019 es de 2.580 viviendas, habiéndose alcanzado un 19,3 % del objetivo.

(1) Unidades completadas totales, sin entregar.

En el primer trimestre de 2019, el 38% de las unidades se lanzaron en la Dirección Territorial Centro (4 proyectos), el 11% de las unidades en la Dirección Territorial de Andalucía (2 proyectos), el 26% de las unidades en la Dirección Territorial de Costa del Sol (2 proyectos) y el 25% de las unidades en la Dirección Territorial de Levante & Baleares (2 proyectos) a lo largo de este trimestre.

El GDV correspondiente a las unidades lanzadas a lo largo del primer trimestre de 2019 es de 183 Millones € resultando un precio medio de venta por unidad de todo el producto lanzado de 368.000 € (susceptible de variar).

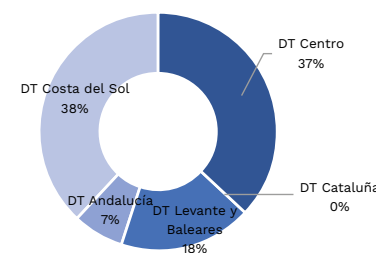
El GDV de las unidades lanzadas en este trimestre desglosado por Dirección Territorial es de 68,16 Millones € en la Dirección Territorial Centro, 11,97 Millones € en la Dirección Territorial de Andalucía, 69,9 Millones € en la Dirección Territorial de Costa del Sol y 33,13 Millones € en la Dirección Territorial de Levante & Baleares, no habiéndose lanzado ningún proyecto en la Dirección Territorial de Cataluña en este período.

El total de lanzamientos acumulado a fecha 31 de marzo de 2019 es de 90 proyectos que comprenden 4.536 viviendas², que en total representan un GDV de 1.670 Millones de €.

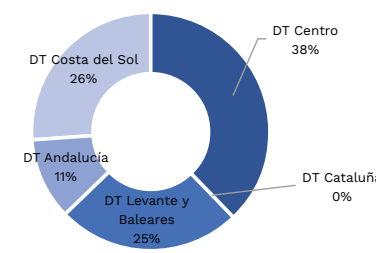
De este total acumulado, el desglose de viviendas por cada Dirección Territorial es el siguiente: en la Dirección Territorial Centro, un total de 24 proyectos comprendiendo 1.247 unidades que representan el 28 % del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, un total de 17 proyectos comprendiendo 828 unidades que representan el 18 % del total; en la Direc-

(2) Incluyendo Entregas

DISTRIBUCIÓN REGIONAL DE LANZAMIENTOS 1T 2019 (€)



DISTRIBUCIÓN REGIONAL DE LANZAMIENTOS 1T 2019 (Nº VIVIENDAS)

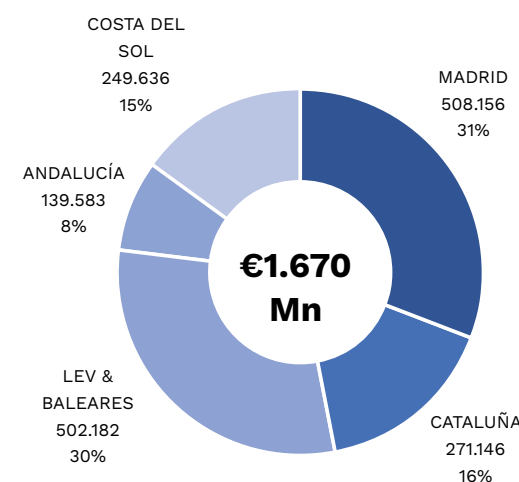


ción Territorial de Andalucía, un total de 12 proyectos comprendiendo 586 unidades que representan el 13 % del total; en la Dirección Territorial de Costa del Sol, un total de 13 proyectos comprendiendo 592 unidades que representan el 13 % del total y en la Dirección Territorial de Levante & Baleares, un total de 24 proyectos comprendiendo 1.283 unidades que representan el 28 % del total.

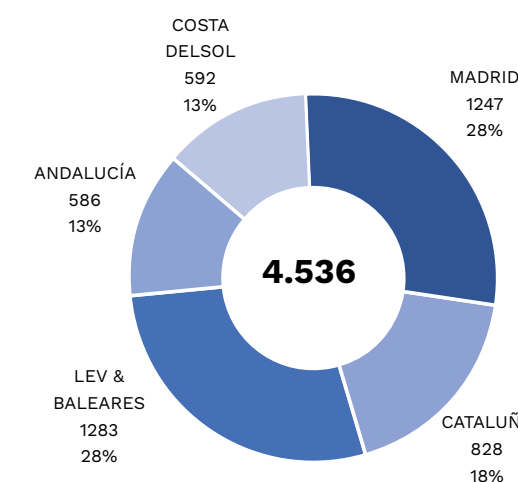
Consecuentemente, el GDV de las unidades lanzadas acumuladas en cada Dirección Territorial es el siguiente: en la Dirección Territorial Centro, un total de

508 Millones € que representa un 31% del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, 271 Millones € que representa un 16% del total; en la Dirección Territorial de Costa del Sol, 249 Millones € que representa un 15% del total; en la Dirección Territorial de Andalucía, 139 Millones € que representa un 8% del total; en la Dirección Territorial de Levante & Baleares 502 Millones € que representa un 30% del total.

VENTAS POR REGIÓN



UNIDADES POR REGIÓN



2.3 Ventas

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

A lo largo del primer trimestre de 2019 se han vendido 300 viviendas en total. Esto representa un incremento anual de un 36 % en el número de reservas efectuadas comparándose con las 220 efectuadas en el T1 2018.

El importe correspondiente a las unidades vendidas a lo largo del primer trimestre de 2019 es de 100 Millones € resultando un precio medio de venta de 334.000 € por unidad.

El desglose por Dirección Territorial en cuanto a las viviendas vendidas en el primer trimestre de 2019 es el siguiente:

Ventas	Enero	Febrero	Marzo	1T2019
DT Andalucía	8	23	15	46
DT Cataluña	16	31	27	74
DT Centro	19	44	27	90
DT Costa del Sol	9	11	9	29
DT Levante	14	18	29	61
Total uds	66	127	107	300

Evolución de ventas en los 12 últimos meses

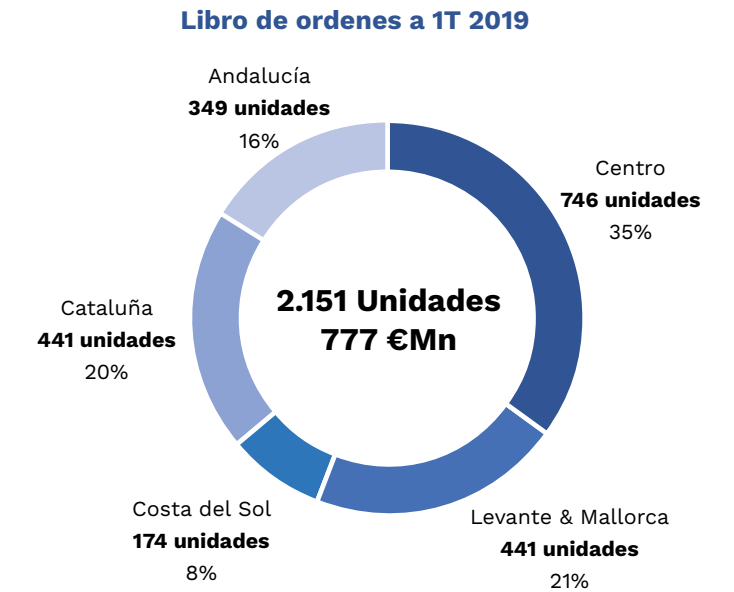


De manera adicional a las 300 nuevas reservas mencionadas anteriormente se han firmado 444 contratos privados de compraventa en el primer trimestre de 2019.

	Contratos Privados	
	Unidades	Cantidad €
Madrid	240	87.090
Cataluña	90	28.340
Levante y Baleares	42	19.313
Andalucía	49	12.452
Costa del Sol	23	6.907
Total	444	154.102

A 31 de marzo de 2019, el total de ventas acumulado (2017,2018 y 1T 2019) de la compañía era de 2.455 viviendas sumando un total de 857 Millones de €. Tras descontar las entregas acumuladas hasta la fecha el libro de ordenes resulta en 2.151 unidades por importe de 777 Millones de €.

La distribución de las ventas acumuladas hasta el 31 de marzo de 2019 desglosado por cada Dirección Territorial es la siguiente:



2.4 Construcción

A lo largo del primer trimestre de 2019 se comenzó la construcción de 520 viviendas distribuidas entre las direcciones territoriales y proyectos de la siguiente manera:

Territorial	Proyecto	Inicio de Construcción	Unidades
DT Levante	Azara I	Enero 2019	86
	Azara II	Enero 2019	124
	Torres I	Febrero 2019	60
	Torres II	Febrero 2019	60
DT Cataluña	Hannon I	Febrero 2019	40
	Bonpland	Marzo 2019	46
	Villanova I	Marzo 2019	52
	Villanova III	Marzo 2019	52
	Total		

Al final del primer trimestre del 2019, 163 unidades⁽¹⁾ habían finalizado obras a lo largo de este período. De esta forma, la compañía contaba con un total de 3.407 unidades en construcción en esta fecha, lo que supone un incremento del 158 % sobre las 1.323 unidades en construcción acumuladas a cierre del primer trimestre de 2018.

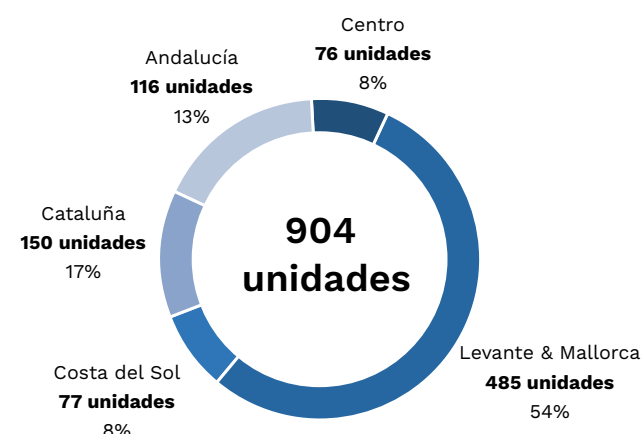
2.5 Licencias de Obra

La concesión de una licencia de obra es competencia de los ayuntamientos. Su solicitud incluye el proyecto arquitectónico que necesariamente debe ajustarse a las ordenanzas urbanísticas municipa-

les. Los ayuntamientos, están obligados a conceder las licencias de obra en tanto en cuanto, los proyectos cumplan con lo exigido. El plazo de tramitación dependerá de la agilidad de cada uno de ellos.

A lo largo del primer trimestre de 2019 se han obtenido un total de 904 licencias de obra lo que supone un incremento del 77% sobre las 509 obtenidas a lo largo del primer trimestre de 2018. Con esto, la compañía ya ha obtenido la licencia de obra de un total de 3.831 viviendas.

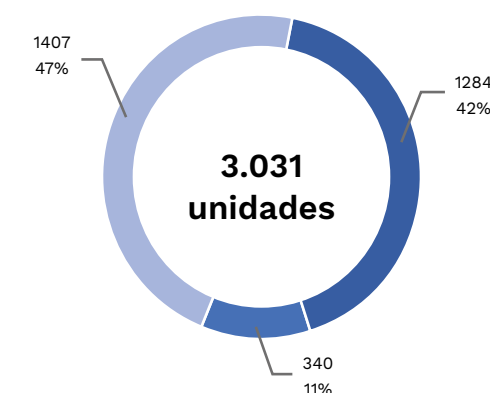
A continuación, desglose regional de licencias de obra obtenidas por unidades de vivienda en el primer trimestre de 2019



Adicionalmente, a 31 de marzo, había un total acumulado de 3.031 licencias de obra en tramitación. En el siguiente cuadro podemos observar el detalle de estas solicitudes por promoción:

(1) Unidades que han recibido CFO en 1T 2019, indistintamente de su situación de entrega.

Antigüedad de licencias de obra solicitadas



2.6 Entregas

La compañía, en plena fase de despegue, ha entregado un total de 57 viviendas a lo largo del primer trimestre de 2019 alcanzando un 5.4% del objetivo de entregas para este año. El ingreso percibido por estas entregas es de 14 Millones €. Con estas entregas, el total acumulado es de 304 viviendas habiendo percibido ingresos por 80 Millones €.

A continuación, desglose por Dirección Territorial de las entregas realizadas:

Ventas	Enero	Febrero	Marzo	31 Mar
DT Andalucía	-	-	-	-
DT Cataluña	8	6	31	45
DT Centro	-	-	-	-
DT Costa del Sol	-	4	1	5
DT Levante	2	3	2	7
Total	10	13	34	57

El desglose de entregas acumuladas a cierre del primer trimestre de 2019 por proyecto se muestra a continuación:

	Unidades	% Vendido	% Entregado	Entregado 1T 2019	Entregado en ejercicios anteriores	Total entregado
Galera Sun	48	100%	100%	5	43	48
Brisas del Arenal	64	97%	90%	5	53	58
Hacienda del Mar II	126	100%	98%	2	122	124
Nou Eixample Mar	88	99%	84%	45	29	74
TOTAL*	326		93,2%	57	247	304

3. Inversiones

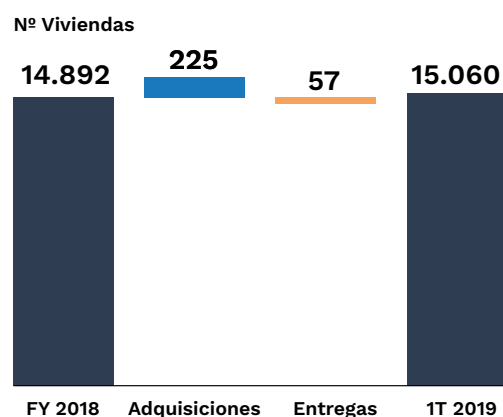
Durante el primer trimestre de 2019, se ha comprado suelo por 14,4 Millones € (incluyendo costes varios de las compras) para un total de 225 viviendas. La clasificación de estos tres suelos es de Urbano No Consolidado. El capex necesario para que los suelos adquieran la condición de Urbano Consolidado se estima en 664 mil € siendo por tanto la inversión total estimada 15 Millones €. En conclusión, el coste medio de adquisición por vivienda una vez estos suelos adquieran la condición de suelo urbano consolidado se estima en 67.019 €/vivienda.

Territorial	Localización	Coste de Adquisición	Suelo Urbano Consolidado	Nº de viviendas
DT Andalucía	Granada	12.342.000	12.870.707	188
DT Levante y Baleares	Jávea	617.100	645.199	9
DT Levante y Baleares	Jávea	1.456.266	1.563.534	28
TOTAL		14.415.366	15.079.440	225

Durante el primer trimestre de 2019 no se vendió ningún suelo.

En conclusión, el tamaño del banco de suelo a 31 de marzo de 2019 era el siguiente:

Banco de Suelo total a fecha a 31 de marzo de 2019



4. Información financiera consolidada

4.1 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Los ingresos correspondientes al primer trimestre de 2019 han experimentado un crecimiento anual del 55,5% hasta los 14 Millones € destacando que estos se han producido exclusivamente por el desarrollo de la actividad principal de promoción sin haberse producido ventas directas de suelo en este período, diferenciándose del primer trimestre de 2018 en el que las ventas de suelo representaron un 83% de los ingresos. Los ingresos del primer trimestre 2019 se corresponden exclusivamente a las entregas de viviendas de las promociones Nou Example Mar, Brisas del Arenal, Hacienda del Mar 2 y Galera Sun (promoción íntegramente vendida en 1T 2019).

En términos monetarios, en el primer trimestre de 2019 los ingresos de la compañía aumentaron un 34% su margen bruto con respecto al primer trimestre del ejercicio anterior.

A pesar de la aplicación de la norma contable que obliga a reflejar en la cuenta de Pérdidas y Ganancias todos los gastos relativos a comercialización de todas las promociones lanzadas hasta el cierre de este período, el margen neto ha experimentado un incremento del 50% en términos monetarios con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

En plena fase de despegue, la plantilla de AEDAS Homes cuenta a cierre del primer trimestre de 2019 con 191 empleados, número muy cercano al necesario para de-

sarrollar la actividad una vez la compañía alcance la velocidad de crucero prevista en el plan de negocio.

Con respecto al resultado financiero, los ingresos financieros por importe de 3,2 Millones €, se deben a la activación de los intereses y comisiones de avales durante la fase de construcción. Por otro lado, en referencia a los gastos financieros, resultan en 4.4 Millones de €, derivados de la financiación corporativa y de la financiación de préstamos promotor. Por tanto, el resultado financiero a 31 de marzo de 2019 muestra un gasto de 1,2 Millones €.

Adicionalmente, cabe destacar el reconocimiento de activos asociados a bases imponibles negativas por importe de 1.1 Millones €.

Con todo ello, el resultado neto en este primer trimestre es una pérdida de 3,4 Millones €, en línea con lo previsto en el plan de negocio.

AEDAS HOMES en € Mn ¹	1T 2019	1T 2018	Variación (€) Mn
Ventas	14,0	9,0	5,0
Coste de ventas	(10,1)	(6,1)	(4,0)
Margen Bruto	3,9	2,9	1,0
% Margen Bruto	27,7%	32,0%	(4,3%)
Marketing y comisiones de venta	(1,5)	(1,3)	(0,2)
Otros gastos e impuestos	(0,3)	(0,2)	(0,1)
Margen Neto	2,1	1,4	0,7
% Margen Neto	14,9%	15,4%	(0,5%)
Costes de estructura	(5,3)	(3,9)	(1,4)
Otros ingresos y gastos de explotación	0,1	-	-
Pérdida/Beneficio por deterioro de inventario	-	-	-
EBITDA	(3,1)	(2,5)	(0,6)
Depreciación y amortización	(0,3)	(0,1)	(0,2)
Resultado financiero	(1,2)	(0,4)	(0,8)
Resultado antes de impuestos	(4,6)	(3,0)	(1,6)
Gasto por Impuesto de Sociedades	1,1	0,7	0,4
Resultado del ejercicio	(3,4)	(2,3)	(1,1)
% Resultado del ejercicio	-	-	-
Minoritarios	-	(0,1)	-
Resultado del ejercicio de sociedad dominante	(3,4)	(2,2)	(1,2)

¹ Diferencias numéricas por errores de redondeo

4.2 Balance y Período medio de pago a proveedores

4.2.a Balance

El Balance de la compañía a cierre del primer trimestre de 2019 refleja un incremento de Inventarios del 7% debido, entre otros, al aumento del volumen de obra experimentado en el período que deja de manifiesto la fase de despegue en la que se encuentra la compañía.

En términos monetarios la variación en existencias es de 76 Millones € y se debe a la inversión de 86 Millones € entre obra (72 Millones €) y suelo (14 Millones €), con un decremento en existencias por entrega de unidades vendidas en 10 Millones €.

El saldo de tesorería en bancos corresponde a cuentas de reservas (48 Millones

€) y disponible (37Millones €). Las cuentas de reservas, pueden disponerse para pagos de proyectos previa autorización del Project Monitoring

Con respecto a la cuenta de Deudas a corto plazo con entidades de crédito con vencimiento a largo plazo, obligaciones y otros valores negociables, se ha visto incrementada en un 20% debido al aumento en el saldo del programa de pagarés de la compañía que ha aumentado hasta los 45 Mn €. Además, la deuda a corto plazo recoge dos conceptos: La cancelación de deuda de las viviendas entregadas de las promociones Hacienda del Mar, Brisas del Arenal y Nou Eixample Mar y el incremento de deuda con entidades de crédito por las disposiciones de préstamo promotor para financiar promociones en curso. Se registra contablemente a coste amortizado.

Por otro lado, la cuenta de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar ha experimentado un incremento del 28% en este primer trimestre de 2019 hasta los 220 Millones €. Con respecto a esta partida, anticipo de clientes recoge un incremento del 23% correspondiente al primer trimestre de 2019. A cierre de este período, el total de esta partida asciende a 148 Millones €, distribuidos en: DT. Centro 50 Millones € (de los cuales 0,7 Millones € de industrialización); DT. Cataluña 21,4 Millones €; DT. Levante 48,5 Millones € (de los cuales 37,2 Millones € de New Folies), DT. Andalucía 13,8 Millones € y DT. Costa del Sol 14,8 Millones €.

Tanto el incremento de la cuenta de Inventarios como el de la de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar están en línea con la evolución del plan de negocio de la compañía.

AEDAS HOMES en € Mn ¹	1T 2019	FY 2018	Variación (€) Mn
Activo no corriente	31	27	4
Existencias	1.152	1.076	76
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46	42	4
Periodificaciones e inversiones financieras a corto plazo	15	8	7
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85	109	(24)
Activo Corriente	1.298	1.235	63
Activo Total	1.329	1.262	67
Patrimonio neto	933	935	(2)
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	57	58	(1)
Derivados	3	1	2
Pasivo no corriente	60	59	1
Provisiones	2	1	1
Deudas a corto plazo con entidades de crédito con vencimiento a largo plazo, obligaciones y otros valores negociables	110	92	18
Otros pasivos financieros	4	3	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	220	172	48
Pasivo Corriente	336	268	68
Patrimonio Neto y Pasivo Total	1.329	1.262	67

¹ Diferencias numéricas por errores de redondeo

4.2.b Período medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores en el primer trimestre de 2019 fue de 36,29 días.

	1T 2019	2018	2017
	Días		
Período medio de pago a proveedores	36,29	43,77	30,51
Ratio de operaciones pagadas	38,11	46,38	28,95
Ratio de operaciones pendientes de pago	33,60	22,04	36,92
	Euros		
Total pagos realizados	4.669.003	19.516.646	6.523.180
Total pagos pendientes	3.157.386	2.340.387	1.589.096

4.3 Estado de Flujos de Efectivo

Resumen del estado de flujo de efectivo AEDAS Homes (en € Mn ¹)	Mar 2019	Dic 2018
Beneficio antes de impuestos	(4,6)	(8,1)
Variación de provisiones	2,0	3,0
Amortización del Inmovilizado	(0,3)	(0,5)
Cobros/Pagos de intereses de intereses	4,4	9,6
Otros Cobros/Pagos	(3,3)	(6,4)
Cambio de Capital Corriente	(32,6)	(142,9)
Existencias	(72,0)	(185,3)
Cientes y otras cuentas a cobrar	-	5,5
Proveedores y otras cuentas a pagar	-	37,8
Otros flujos de caja operativos	(0,1)	(0,9)
Flujo neto de efectivo de la actividad operativa	(37,9)	(157,3)
Flujo neto de efectivo de la actividad de inversión	(0,5)	(5,9)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	20,8	93,7
Aumento de efecto neto / (disminución)	(17,7)	(69,5)
Efectivo al inicio del periodo	103,0	172,4
Efectivo al final del periodo	85,3	103,0
Efectivo disponible	38,0	60,5

¹ Diferencias numéricas por errores de redondeo

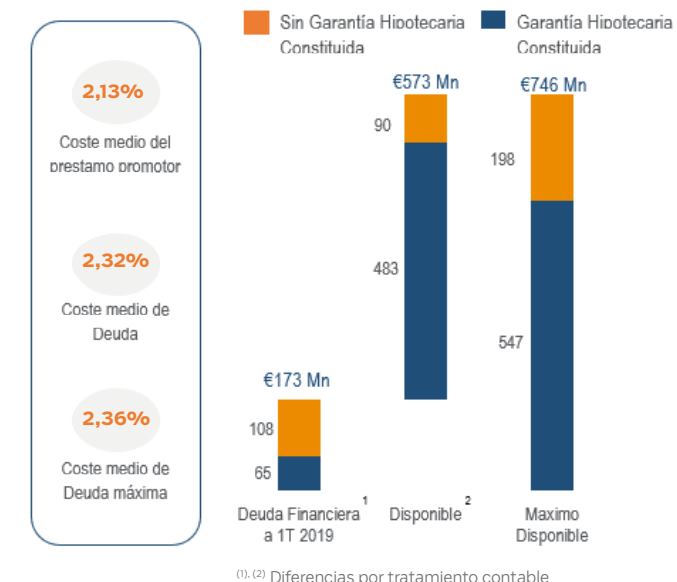
4.4 Deuda financiera

A 31 de marzo de 2019 la deuda máxima ascendía a 746 Millones € reflejando un aumento del 17% con respecto a cierre del ejercicio 2018. Este incremento es debido al aumento de los préstamos promotor motivados por el aumento de la obra en curso de la compañía en su fase de despegue y a las necesidades de capital de trabajo.

A esta fecha, la deuda disponible ascendía a 573 Millones € de préstamos promotor. Por tanto, la deuda financiera bruta de la compañía a cierre del primer trimestre de 2019 se situaba en 171,7 Millones de €. Este bajo nivel de disposición del crédito concedido se debe al uso de los anticipos recibidos de los clientes de la compañía como medio de financiación alternativo a un coste más competitivo. A esta fecha, el efectivo disponible era de 38 Millones

€ reflejando una deuda financiera neta de 133,7 Millones €.

Estructura de la Deuda Financiera (€ Mn)



A continuación, estructura de la deuda financiera.

Con respecto al coste medio de los préstamos promotor, este se sitúa en un 2,13% a cierre del primer trimestre, habiendo descendido 4 pbs desde finales de 2018. El coste medio de la deuda actual es de 2,32% habiendo también descendido en 12 pbs. El coste medio de la deuda máxima asciende a 2,36% resultando 7 pbs más barata que a 31 de diciembre de 2018. Si bien es cierto que se ha producido una reducción en el coste medio de la deuda, esta no debiera ser la tendencia a largo plazo.

El incremento de la deuda financiera bruta ha experimentado un crecimiento del 11,6 % en el primer trimestre de 2019 revelando la aceleración de operaciones de la compañía en su fase de despegue. A pesar de este incremento y debido a la baja disposición del crédito por los motivos expuestos, el bajo nivel de disposi-

ción sitúa el **LTV⁽²⁾** en el 7% y el **LTC⁽¹⁾** en el 12% a 31 de marzo de 2019.

	Mar 2019	Dic 2018
Garantía Hipotecaria Constituida	64,0	57,1
Sin Garantía Hipotecaria Constituida	106,1	94,9
Otra Deuda Financiera	1,5	1,7
Deuda Financiera Bruta³	171,7	153,8
Caja Disponible	38,0	60,5
Deuda Financiera Neta	133,7	93,3
Efectivo Total	85,3	103,0
Pagos diferidos de suelo	9,3	9,3
LTC ¹	12%	9%
LTV ²	7%	5%

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

(2) LTV: Calculado dividiendo Deuda Financiera Neta entre el GAV total

(3) Diferencias por tratamiento contable

5. Evolución y hechos relevantes

No obstante, a pesar de la recuperación del valor de la acción de varias compañías promotoras europeas y de la positiva evolución del IBEX 35 en el contexto de próximas elecciones, el sector promotor cotizado español ha seguido una tendencia bajista en este primer trimestre siendo la compañía que mejor ha resistido esta tendencia AEDAS Homes cuyo precio por acción comenzó el año cotizando a 22,16 € / acción, alcanzando su máximo anual de 23,74 € / acción el 22 de febrero y su mínimo el 3 de enero con 21,72 € / acción. Por tanto, **el precio ha experimentado una revalorización de un 2,53 % a lo largo de este primer trimestre de 2019.**

Con respecto a la liquidez del valor, a lo largo de este trimestre se ha negociado un volumen equivalente al 21,89 % del número total de acciones.



VOLUMEN DE NEGOCIACIÓN

VOLUMEN DE NEGOCIACIÓN						
	€ volumen diario (cierre 1T 2019)	acciones volumen diario (Last 6 m)	acciones volumen 1T 2019	nº total acciones	% vol. periodo s/ nº total acciones	% vol. diario s/ nº total acciones
AEDAS Homes	3.816.960	168.000	10.500.000	47.966.587	21,89%	0,35%

	COTIZACIÓN DE CIERRE		%REVALORIZACIÓN	CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL (Mn €)
	31/12/2018	31/03/2019	PERIODO	31/03/2019
AEDAS Homes	22,16	22,72	2,53%	1,090

5.2 Hechos relevantes

FECHA PUBLICACIÓN HR	TIPO DE HR	RESUMEN INFORMACIÓN	Nº DE REGISTRO
21/01/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria webcast Resultados 2018	274053
21/01/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones 4t 2018 contrato de liquidez	274056
24/01/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Reanudación del contrato de liquidez	274142
20/02/2019	Informe anual de gobierno corporativo	La sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2018	274918
20/02/2019	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	La Sociedad remite el Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2018	274919
20/02/2019	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2018	274920
20/02/2019	Información sobre resultados	Presentación Resultados Anuales 2018	274921
22/03/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Resolución contrato de liquidez	276326

6. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 11 de abril de 2019 La compañía firmó un contrato de compraventa con un fondo gestionado por una filial de Ares Management Corporation (NYSE: ARES).. El Grupo comprador adquiere un edificio vendido sobre plano que cuenta con un total de 103 viviendas que destinará al alquiler. El edificio será promovido en la parcela R-12 Los Fresnos, Torrejón de Ardoz, Madrid. Esta es la pri-

mera transacción de un total de cuatro previstas en el protocolo de intenciones firmado por ambas compañías. En caso de ejecutarse el resto de las transacciones, estas supondrán unos ingresos aproximados de 71.000.000 € por un total aproximado de 500 viviendas ubicadas en Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares y El Cañaveral, Madrid donde AEDAS Homes cuenta con un gran número de parcelas. De esta manera, la compañía anticipa los ingresos asociados a estos proyectos que se sumarán a los lanzamientos de 2019, con el impacto positivo en la generación

de flujos de caja y, por tanto, favoreciendo la creación de valor para el accionista. Al tratarse de promociones destinadas al alquiler, no competirán con los proyectos residenciales de la promotora dirigidos a la venta por ser mercados distintos, lo que permitirá que puedan desarrollarse de forma simultánea sin entrar en competencia directa unas con otras.

Con estas 500 viviendas puestas en el mercado a lo largo de 2019 AEDAS Homes podría terminar el año con más de 3.000 unidades lanzadas frente a las 2.580 inicialmente previstas para este ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada en el 4 de abril de 2019, y sobre la base de la propuesta de nombramiento elaborada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó designar a D.^a Milagros Méndez Ureña como consejera de la Sociedad, con la categoría de independiente, a través del procedimiento de cooptación, hasta la próxima Junta General de Accionistas, para cubrir la vacante dejada por el consejero Merlin Properties SOCI-MI, S.A. El nombramiento de la consejera independiente a través del procedimiento de cooptación será sometido a la ratificación de la próxima Junta General de Accionistas, convocada en primera instancia para el próximo 9 de mayo.



AEDAS
HOMES