



Resultados 3T 2018 y Evolución de Negocio a 31 de octubre 2018

Noviembre de 2018

Aviso Legal

Este documento ha sido preparado por Aedas Homes, S.A. (la “Sociedad”) e incluye diapositivas para una presentación al mercado sobre los resultados de la Sociedad y sus filiales (el “Grupo”) durante el trimestre cerrado a 30 de septiembre de 2018 y evolución operativa a 31 octubre de 2018. A efectos de este aviso legal, se entiende por “Presentación” este documento, su contenido o cualquier parte de él. Esta Presentación no debe ser copiada, distribuida, reproducida o reenviada, 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 esta Presentación 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 esta Presentación. 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 esta Presentación o de cualquier otro modo en relación con la misma.

La información y las opiniones contenidas en esta Presentación se presentan con fecha de esta Presentación 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.

La Presentación 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.

Esta Presentación 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 esta Presentación o en parte de ella 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 esta Presentación.

Esta Presentación es una traducción informativa al español de la Presentación original que ha sido elaborada en idioma inglés. En caso de discrepancia entre ambos documentos, prevalecerá la versión inglesa de la Presentación.

01 Sólida evolución de las operaciones en 3T + octubre 2018

- ✓ 992 unidades lanzadas. “Ramp-up” acelerando.
- ✓ 128 €Mn en ventas
- ✓ Próximos a lograr las **entregas previstas de 2018**

02 Resultados Financieros 9M

- ✓ El **impacto** del “ramp up” reflejado en todas las métricas financieras claves.
- ✓ 55,4 €Mn Ingresos
- ✓ 29% Margen Bruto
- ✓ 5,5 €Mn Resultado Neto
- ✓ Balance: **225 €Mn de Obra en curso**

03 Confirmación de Objetivos

- ✓ **Gran visibilidad:**
 - 2018: 85% del objetivo de entregas ya cumplido.
 - 2019: 74% vendido y buen ritmo de construcción
 - 2020: 34% vendido y 56% de unidades en construcción

Agenda

1 Evolución de Negocio

2 Resultados Financieros 3T 2018

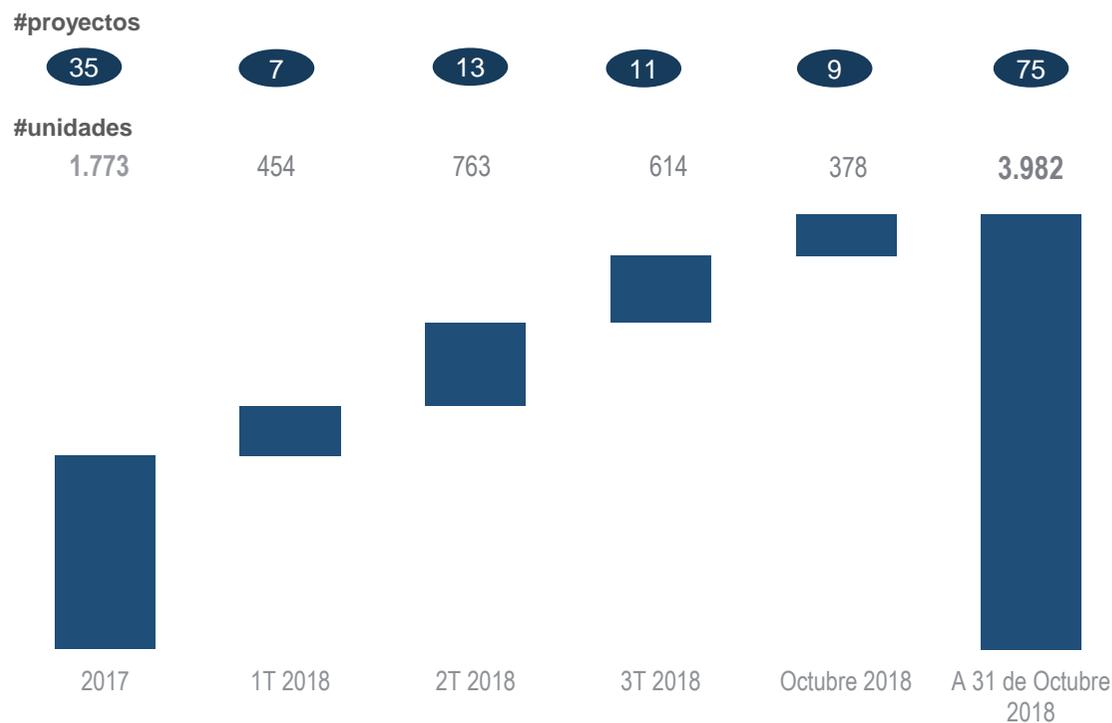


Vasco de Gama, Palma de Mallorca (Balearic Islands)

Proyectos lanzados a 31 Octubre de 2018

992 unidades lanzadas¹ en 3T + Oct (GDV: 317 €Mn) / **3.982 total unidades** lanzadas¹ (GDV: 1,46 €Bn)

Progreso en el lanzamiento² nuevos proyectos



Lanzamientos por regiones a 31 de octubre de 2018

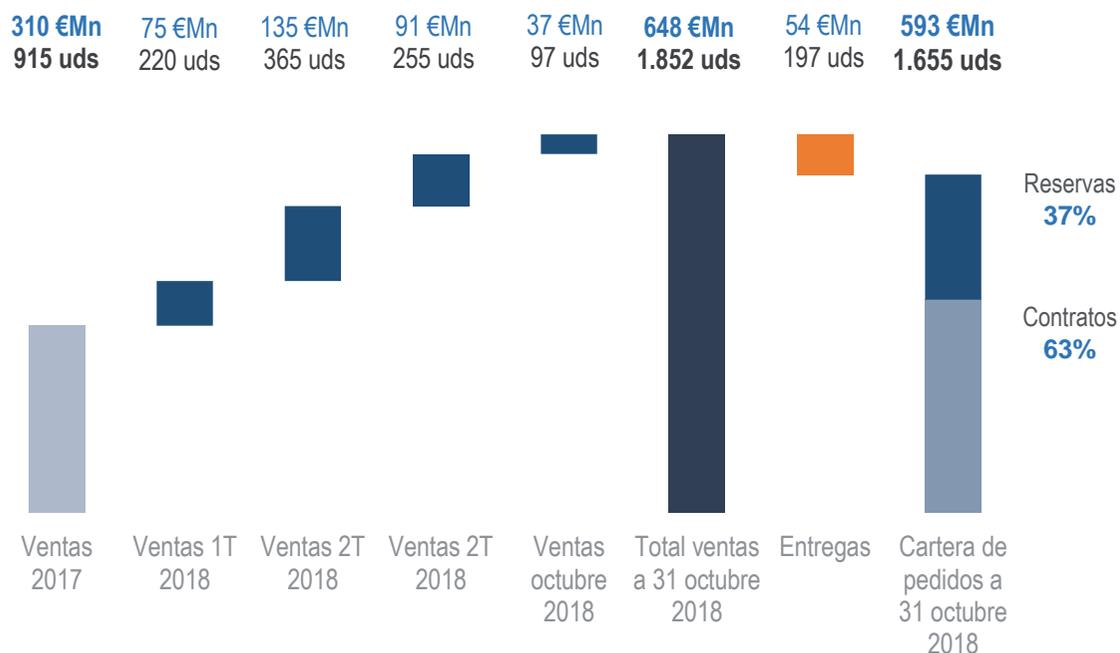
% units³



- (1) Un proyecto es lanzado cuando arranca la comercialización (marketing)
- (2) Lanzamientos comerciales brutos, incluyendo entregas
- (3) Diferencias por redondeo

352 unidades vendidas en 3T + oct (GDV: 128 €Mn) / **1.852 total unidades** vendidas (GDV: 648 €Mn)

Evolución de Ventas¹ en unidades (uds) y €Mn²



Desglose regional de ventas¹ a 31 de octubre de 2018

% uds²



(1) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas
(2) Diferencias debido a redondeo

Obras y licencias a 31 de octubre de 2018

848 unidades iniciaron construcción en 3T + oct / **2.260 total unidades** en construcción

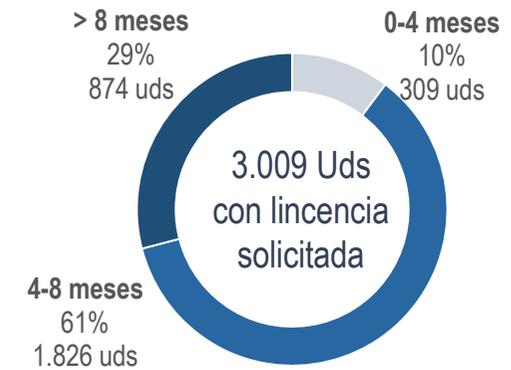
932 unidades con licencia concedida en 3T + oct / **2.638 total unidades** con licencia concedida

Construcción en unidades (uds)

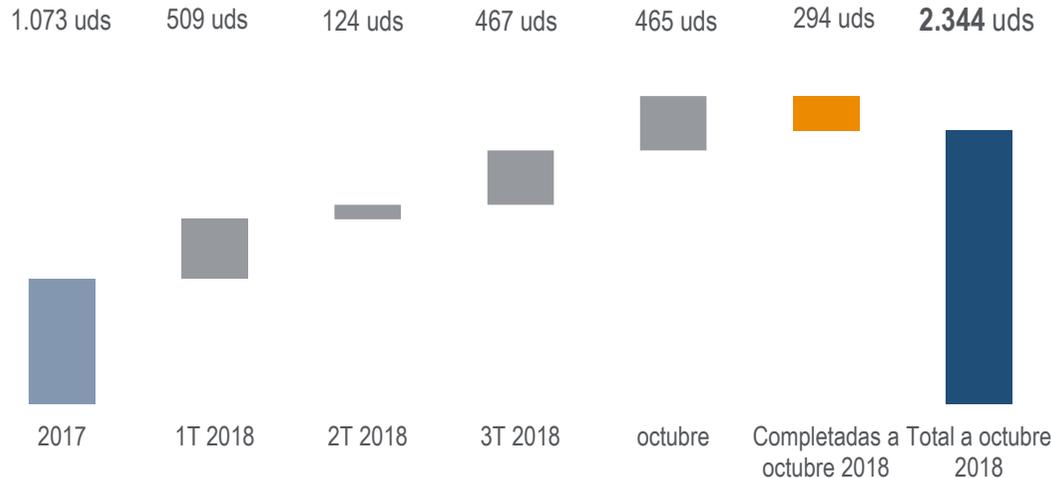


Madurez de licencias solicitadas (# meses desde solicitud)

% uds



Licencias concedidas en unidades (uds)



451 unidades con contrato de construcción adjudicado mejorando la visibilidad en costes

84 unidades con licencia concedida; inicio de obras previsto para fin de año

Entregas esperadas 2018

A 31 Oct 2018

Total viviendas (unidades)	277
Completadas	100%
Vendidas ²	92%

Proyecto ¹	Oficina Regional	Municipio	Unidades	Estado	Licencia de 1 ^a ocupación	Vendidas ²	Entregadas
Brisas del Arenal	Este y Mallorca	Jávea	64	Completada	Concedida	54	50
Galera Sun	Costa del Sol	Estepona	32 ³	Completada	Concedida	21	19
Hacienda del Mar II	Este y Mallorca	Alicante	126	Completada	Concedida	126	112
Nou Eixample Mar ⁴	Cataluña	Vilanova i la Geltrú	55	Completada	Solicitada	54	0
Total			277			255	181

La **ejecución efectiva** del proyecto **Nou Eixample Mar** (Vilanova i la Geltrú, Cataluña), inicialmente prevista su entrega para 2019, ha permitido adelantar la entrega de algunas unidades a 2018



Nou Eixample Mar, Vilanova i la Geltrú
(real photo)

(1) Los proyectos podrían ser adelantados o atrasados en términos de “entrega esperada” por motivos de planificación

(2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas (a 31.10.2018)

(3) Total de 48 uds, 16 de los cuales fueron entregados en 2017

(4) Las entregas de uds de este proyecto se distribuirán en dos años

Entregas esperadas 2019

A 31 Oct 2018

Total viviendas (unidades)	1.016
Completadas	100%
Vendidas ²	74%

Proyecto ¹	Oficina Regional	Municipio	Unidades	Progreso Construcción	Vendidas ²	Entrega Esperada Actualmente
Altos de la Reserva	Centro	Boadilla del Monte	11	■ ■ ■ ■ ■	7	H2
Terraza Los Fresnos		Boadilla del Monte	30	■ ■ ■ ■ ■	30	H1
Altos de Los Fresnos		Boadilla del Monte	35	■ ■ ■ ■ ■	23	H2
Escalonia		Las Rozas	60	■ ■ ■ ■ ■	59	H2
Altos del Pilar ³		Madrid	60	■ ■ ■ ■ ■	50	H2
Ulloa I		Alcorcón	54	■ ■ ■ ■ ■	54	H2
Tasman	Cataluña	Sant Just Desvern	30	■ ■ ■ ■ ■	20	H1
Dampier		Masnou	26	■ ■ ■ ■ ■	3	H2
Nou Eixample Mar ³		Vilanova i la Geltrú	33	■ ■ ■ ■ ■	33	H1
Humboldt		Vilanova i la Geltrú	93	■ ■ ■ ■ ■	60	H2
Estronci 99		Hospitalet de Llobregat	55	■ ■ ■ ■ ■	53	H2
Vanian Green Village		Costa del Sol	Estepona	72	■ ■ ■ ■ ■	42
Zagaleta 1	Benahavis		1	■ ■ ■ ■ ■	0	H1
Villas Arco Norte F1	Andalucía	Dos Hermanas	50	■ ■ ■ ■ ■	48	H1
Villas Arco Norte F2		Dos Hermanas	62	■ ■ ■ ■ ■	34	H2
Villas Arco Norte F3		Dos Hermanas	27	■ ■ ■ ■ ■	0	H2
Ramón y Cajal		Sevilla	54	■ ■ ■ ■ ■	20	H1
Jardines H. Rosario I		Sevilla	79	■ ■ ■ ■ ■	74	H1
Jardines H. Rosario II		Sevilla	63	■ ■ ■ ■ ■	37	H2
New Folies	Este y Mallorca	Andratx	41	■ ■ ■ ■ ■	29	H2
Marina Real		Denia	80	■ ■ ■ ■ ■	74	H2
Total			1.016		750	

■ Cambio desde la última publicación

■ ■ ■ ■ ■ 0-25%

■ ■ ■ ■ ■ 25-50%

■ ■ ■ ■ ■ 50-75%

■ ■ ■ ■ ■ 75-100%

(1) Los proyectos podrían ser adelantados o atrasados en términos de "entrega esperada" por motivos de planificación

(2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas (a 31.10.2018)

(3) Las entregas de uds de este proyecto se distribuirán en dos años

Entregas esperadas 2020

A 31 Oct 2018

Total viviendas (unidades)	2.219	Licencias concedidas	59%
En construcción	56%	Licencias solicitadas	41%
Vendidas²	34%	Licencias a solicitar	0%

Proyecto ¹	Oficina Regional	Municipio	Unidades	Permiso de Construcción	Estado	Vendidas ²
Zagaleta 2	Costa del Sol	Benahavis	1	Concedida	Construcción	0
Cabot	Centro	Madrid	28	Concedida	Construcción	19
Carreres 10	Este y Mallorca	Valencia	59	Concedida	Construcción	45
Doria 6	Este y Mallorca	Palma de Mallorca	40	Concedida	Construcción	15
Altos del Pilar ³	Centro	Madrid	40	Concedida	Construcción	28
South Bay	Costa del Sol	Estepona	47	Concedida	Construcción	34
Terraza Los Fresnos II	Centro	Boadilla del Monte	98	Concedida	Construcción	34
Orpí	Cataluña	Masnou	36	Concedida	Construcción	12
Piteas	Centro	Pozuelo de Alarcón	48	Concedida	Construcción	22
Armstrong Cisneo (F1&F2)	Andalucía	Sevilla	120	Concedida	Construcción	57
Cook	Cataluña	Hospitalet de Llobregat	62	Concedida	Construcción	44
Kane	Costa del Sol	Málaga	87	Concedida	Construcción	2
Middel Views	Costa del Sol	Fuengirola	84	Concedida	Construcción	46
J.Castellarnau (F1,F2&F3)	Cataluña	Sabadell	138	Concedida	Construcción	60
Ulloa II	Centro	Alcorcón	54	Concedida	Construcción	18
Ulloa III	Centro	Alcorcón	54	Concedida	Diseño	0
South Bay II	Costa del Sol	Estepona	30	Concedida	Marketing	8
Bremond Son Moix	Este y Mallorca	Palma de Mallorca	35	Concedida	Construcción	13

■ Cambio desde la última publicación

(1) Los proyectos podrían ser adelantados o atrasados en términos de “entrega esperada” por motivos de planificación

(2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas (a 31.10.2018)

(3) Las entregas de uds de este proyecto se distribuirán en dos años

Entregas esperadas 2020

A 31 Oct 2018

Total viviendas (unidades)	2.219	Licencias concedidas	59%
En construcción	56%	Licencias solicitadas	41%
Vendidas²	34%	Licencias a solicitar	0%

Proyecto ¹	Oficina Regional	Municipio	Unidades	Permiso de Construcción	Estado	Vendidas ²
Jardines H. Rosario F3 y F4	Andalucía	Sevilla	142	Concedida	Construcción	4
Eliza	Este y Mallorca	Alicante	56	Solicitada	Marketing	4
Fineo	Centro	San Sebastián de los Reyes	56	Solicitada	Marketing	29
Estronci 93	Cataluña	Hospitalet de Llobregat	71	Solicitada	Marketing	30
Hevia F1	Este y Mallorca	Valencia	73	Solicitada	Marketing	53
Hevia F2	Este y Mallorca	Valencia	73	Solicitada	Marketing	12
Foneri	Cataluña	Cambrils	48	Solicitada	Marketing	5
Marina Real II	Este y Mallorca	Denia	80	Solicitada	Marketing	18
Tasman II	Cataluña	Sant Just Desvern	35	Solicitada	Marketing	14
Mourelle	Este y Mallorca	Calviá	20	Solicitada	Marketing	0
Azara	Este y Mallorca	Alicante	86	Solicitada	Marketing	24
Lángara	Centro	Torrejón de Ardoz	100	Solicitada	Marketing	35
Escalonia II	Centro	Las Rozas	150	Solicitada	Marketing	65
Vanian Green Village II	Costa del Sol	Estepona	92	Concedida	Construcción	1
Bagaria	Cataluña	Cornella	52	Solicitada	Marketing	4
Acosta M3	Andalucía	Sevilla	24	Concedida	Construcción	0
Total			2.219			755

■ Cambio desde la última publicación

(1) Los proyectos podrían ser adelantados o atrasados en términos de "entrega esperada" por motivos de planificación

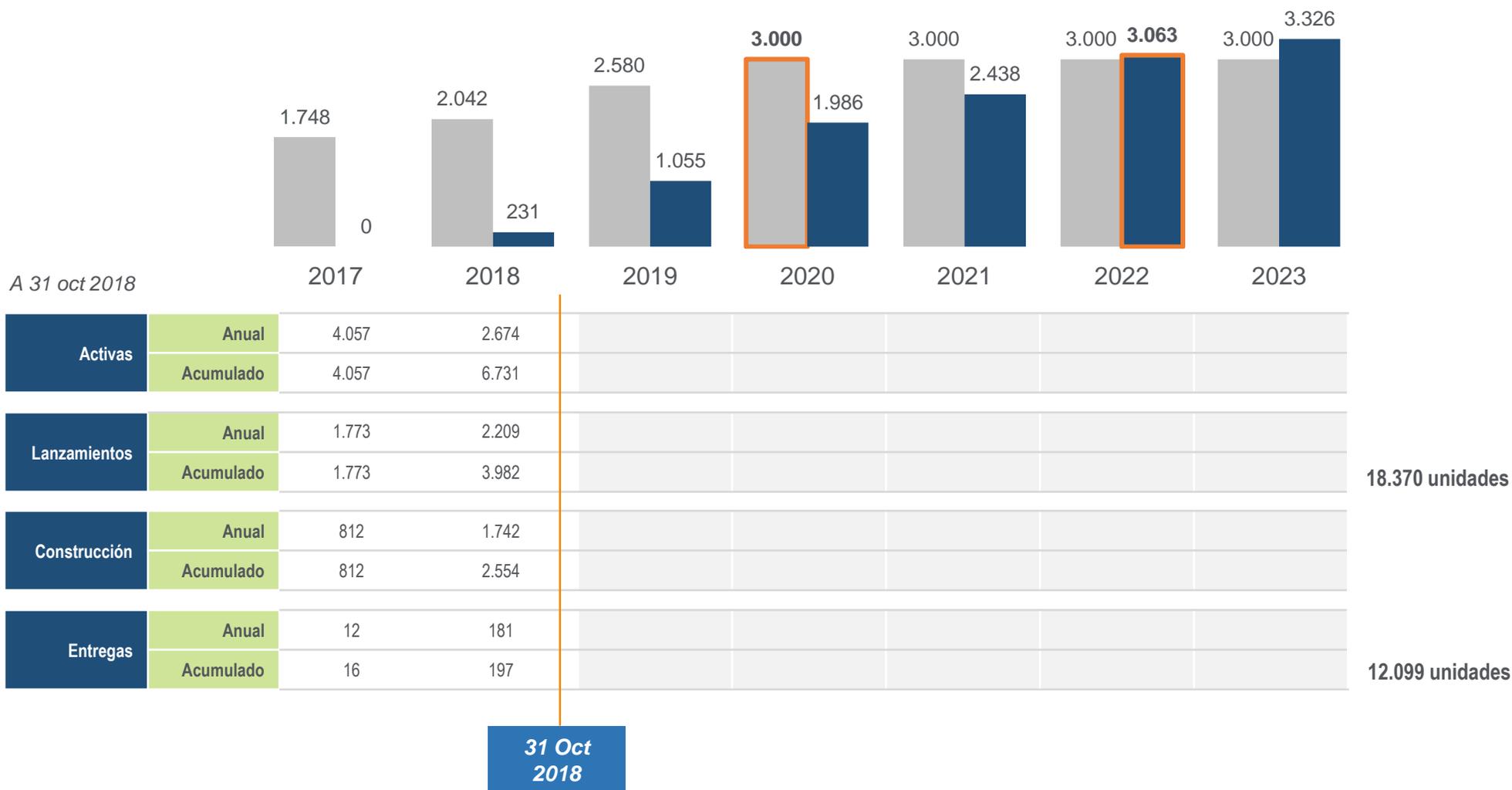
(2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas (a 31.10.2018)

Plan de negocio 2017-2023: cumpliendo objetivos

Plan Sostenible de Promoción de Vivienda (Plan de Negocio OPV)

Uds

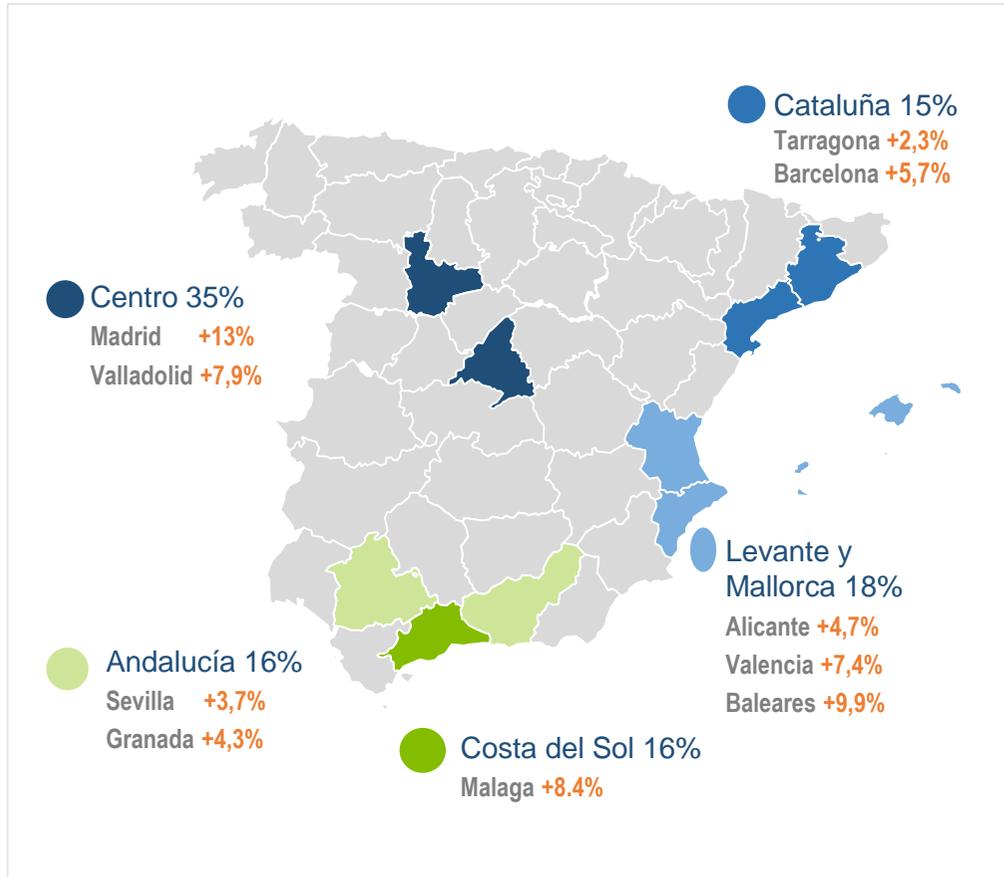
■ Objetivo Lanzamientos ■ Objetivo Entregas



Banco de Suelo¹ a 31/10/2018: 14.521 unidades

% Desglose Regional por unidades

Provincia APV² según Tinsa (Crecimiento interannual 3T 2018)



Inversiones en 3T 2018

7,4 €Mn - Aedas compró el 22,5% de los intereses minoritarios en **New Follies** (hasta el 87,5%) **cumpliendo con la estrategia de tomar pleno control de sus sociedades dependientes**

New Follies – 41 unidades se esperan entregar el 2S 2019. 71% vendidas. New Follies es un magnífico complejo de obra nueva de chalets con piscina privada, terrazas e impresionantes vistas al mar, en un enclave privilegiado de Mallorca.



New Follies, Andratx (Imagen real)

- (1) El número estimado de unidades puede variar en el tiempo debido a las diferencias entre la capacidad máxima de construcción de suelo y la definición final del producto. Banco de Suelo a T1 2018 (13.780) + Adquisiciones T2 2018 (931) – Entregas T2 2018 (22) – Ajustes de proyectos (168)
- (2) Apreciación del Precio de la Vivienda

Agenda

Villas de Arco Norte
Dos Hermanas
Seville

1 Evolución de Negocio

2 Resultados Financieros 3T 2018



AEDAS HOMES En € Mn ¹	Total 9M 2018	3T 2018	2T 2018	1T 2018	2017
A Ingresos	55,4	40,7	5,7	9,0	38,6
Coste Directo de Ventas	(39,6)	(29,1)	(4,4)	(6,1)	(23,3)
MARGEN BRUTO	15,8	11,6	1,3	2,9	15,2
B % Margen Bruto	29%	29%	23%	32%	40%
Comisiones por Marketing y Ventas	(5,8)	(2,8)	(1,7)	(1,3)	(4,0)
Otros gastos asociados a promociones y tributos	(1,3)	(0,5)	(0,6)	(0,2)	(0,7)
MARGEN NETO	8,7	8,3	(1,0)	1,4	10,5
% Margen Neto	16%	20%	-	16%	27%
Gastos Generales	(13,7)	(4,8)	(5,0)	(3,9)	(13,2)
Otros ingresos y gastos operativos	1,5	0,1	1,5	0,0	0,2
Pérdidas/ Beneficio por deterioro de inventario	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0	(2,5)
EBITDA	(3,6)	3,6	(4,6)	(2,6)	(4,9)
Depreciación y Amortización	(0,3)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,2)
EBIT	(3,9)	3,5	(4,7)	(2,7)	(5,1)
Resultados Financieros	(2,0)	(1,0)	(0,6)	(0,4)	(9,7)
Impuestos sobre Beneficios	11,3	(0,6)	11,2	0,7	5,6
C Resultado Neto	5,5	1,9	5,9	(2,3)	(40,3)
% Resultado Neto	10%	5%	103%	-	-
Minoritarios	1,3	1,4	(0,0)	(0,1)	(0,2)
Resultado Neto Sociedad Dominante	4,2	0,5	5,9	(2,2)	(40,1)

A Ingresos procedentes de la entrega de viviendas y ventas de suelo en 9M 2018
– en línea

Venta de Suelo **2 Parcelas** 14%
Entregas **168 Uds** 86%



B 29% Margen Bruto – rango superior del guidance

C Resultado Neto positivo en T3 impulsado por las operaciones ordinarias

Aedas Homes En € Mn ¹	30/09/2018	31/12/2017	Diferencia € Mn
A ACTIVO NO CORRIENTE	26	14	12
B Inventario	1.020	881	139
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	26	53	(27)
Periodificaciones a corto plazo	84	3	81
Efectivo y otros activos equivalentes	82	178	(96)
ACTIVO CORRIENTE	1.135	1.115	20
ACTIVOS TOTALES	1.161	1.129	32
PATRIMONIO NETO	937	937	0
Deuda financiera a largo plazo	0,5	0,1	0,4
Otras deudas a largo plazo	0,0	0,0	0,0
PASIVO NO CORRIENTE	0,5	0,1	0,4
Provisiones	0,5	0,4	0,1
C Deuda financiera a corto plazo	76	62	14
Otras deudas a corto plazo	5	8	(3)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	142	121	21
D PASIVO CORRIENTE	224	192	32
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.161	1.129	32

1. Diferencias por redondeo

Sólida situación patrimonial – Principales cambios en el periodo

A Un aumento de 11,8 €MN por activación de BINs de periodos anteriores

B Crecimiento de inventarios por incremento de la actividad de construcción y la inversión en suelo
Obra en curso crece 5 p.p in 3T 2018



C Emisión de Pagarés por 26 €Mn
Deuda bancaria a corto plazo decrece en 12 €Mn por amortización de préstamos suelo
Préstamo corporativo por €150 Mn formalizado en 3T 2018

D Aprox. 32 €Mn de incremento neto impulsado por un crecimiento de 57 €Mn de anticipos de clientes

Deuda Neta a 30 de septiembre de 2018

Deuda Financiera Neta por **€46.9 Mn**

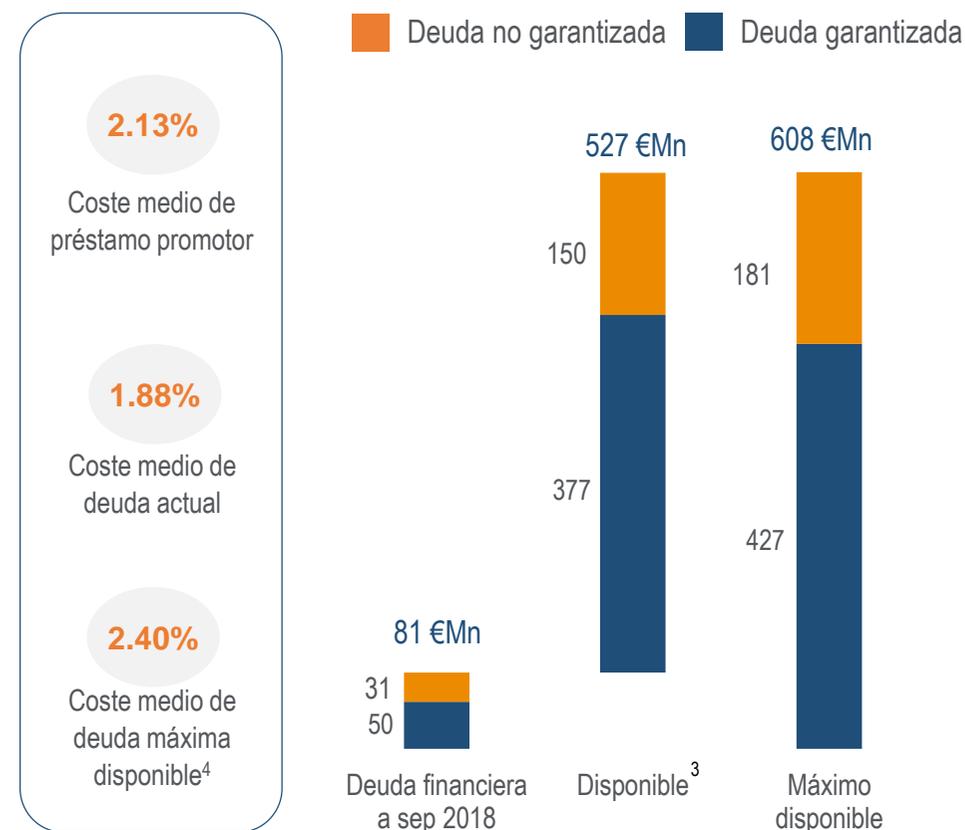
Posición Deuda Neta (€ Mn)

	Sep 2018	Junio 2018	Dic 2017
Deuda financiera garantizada	49,5	73,5	61,5
Deuda financiera no garantizada	30,9	16,3	8,1
Otra deuda financiera	0,7	0,4	0,5
Deuda financiera bruta	81,2	90,2	70,0
Caja disponible	34,2	63,8	157,6
Deuda Neta (Caja Neta)	46,9	26,4	(34,2)
<i>Caja total</i>	<i>74,8</i>	<i>96,4</i>	<i>172,4</i>
Pagos diferidos de suelo	16,2	46,5	53,5
LTC ¹	5%	3%	-10%
LTV ²	3%	2%	-6%

Significativa reducción del coste de la deuda como resultado de la diversificación de las fuentes de financiación a un coste competitivo³.

- Emisiones de pagarés para financiación del capital circulante
- Nueva financiación sindicada por €150Mn, no dispuesta
- Amortización de la deuda más onerosa

Estructura Deuda Financiera (€ Mn)



1. LTC: Calculado como Deuda financiera neta dividida por coste de inventario, excluidos prepagos de suelo
 2. LTV: Calculado como Deuda financiera neta dividida por Valor Bruto de los Activos
 3. Evolución de Préstamo promotor sujeto a evolución de la obra en curso
 4. Este coste medio está sujeto a variaciones conforme a disposiciones de fuentes disponibles distintas



Apéndice: Resultados Financieros 3T 2018

AEDAS
HOMES

P&G Consolidada 3T 2018

Aedas Homes In € Mn ¹	30 septiembre 2018	30 Junio 2018	31 Diciembre 2017
Ingresos	55.4	14.7	38.6
Coste Directo de Ventas	(39.6)	(10.5)	(23.3)
MARGEN BRUTO		4.2	15.3
Marketing	(3.7)	(2.5)	(3.6)
Comisiones por ventas	(2.1)	(0.5)	(0.4)
Otros gastos asociados a promociones	(0.3)	(0.2)	(0.2)
Tributos	(1.0)	(0.6)	(0.5)
MARGEN NETO	8.7	0.4	10.5
Gastos Generales	(13.7)	(9.0)	(13.2)
Otros ingresos operativos	1.6	1.5	0.2
Otros gastos operativos	0.0	0.0	0.0
Pérdidas/ Beneficio por deterioro de inventario	(0.1)	(0.1)	(2.5)
EBITDA	(3.6)	(7.2)	(4.9)
Depreciación y Amortización	(0.3)	(0.2)	(0.2)
EBIT	(3.8)	(7.3)	(5.1)
Ingreso financiero	0.6	0.0	0.7
Gastos financieros por deuda con empresas del Grupo	(0.2)	(0.1)	(9.3)
Gastos financieros	(1.3)	(0.8)	(0.9)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(0.5)	(0.1)	(0.1)
Resultados Financiero	(2.0)	(1.0)	(9.7)
OPV Extraordinarios	0.0	0.0	(31.2)
Resultado Antes de Impuestos	(5.8)	(8.3)	(46.0)
Impuesto de Sociedades	11.3	11.9	5.6
Resultado Neto	5.5	3.6	(40.3)
Minoritarios	1.3	(0.1)	(0.2)
Resultado Neto atribuido a la Sociedad dominante	4.2	3.7	(40.1)
Neto de extraordinarios y gastos financieros de empresas del grupo	4.2	3.7	(8.6)

Balance de situación 3T 2018

Aedas Homes En € Mn ¹	30/09/2018	30/06/2018	31/12/2017	Diferencia 3T / 2T 2018 € Mn	Diferencia 3T 2018 / 2017 € Mn
ACTIVO NO CORRIENTE	26	26	14	0	12
Inventarios	1.020	1.011	881	9	139
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	26	32	53	(6)	(27)
Periodificaciones a corto plazo	84	5	3	79	81
Efectivo y otros activos equivalentes	82	106	178	(24)	(96)
CURRENT ASSETS	1.135	1.154	1.115	(19)	20
ACTIVOS TOTALES	1.161	1.181	1.129	(20)	32
PATRIMONIO NETO	937	941	937	(4)	0
Deuda financiera a largo plazo	0,5	0,2	0,1	0,3	0,4
Otras deudas a largo plazo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PASIVO NO CORRIENTE	0,5	0,2	0,1	0,4	0,4
Provisiones	0,5	0,8	0,4	0,3	0,1
Deuda financiera a corto plazo	76	82	62	(6)	14
Otras deudas a corto plazo	5	8	8	(3)	(3)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	142	148	121	(6)	21
PASIVO CORRIENTE	224	240	192	(16)	32
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.161	1.181	1.129	(20)	32



Bagaria, Cornellá

AEDAS
HOMES
TU CASA, POR FIN.