



Resultados 1T 2019

Abril 2019

Disclaimer

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 31 de marzo 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.

Aspectos destacados 1T 2019

01 Actividad operativa encaminada para la velocidad de crucero

- ✓ **498 unidades lanzadas.** Fase de despegue, todo en marcha.
- ✓ **520 unidades han comenzado obras**
- ✓ **57 unidades entregadas.** En línea con los objetivos de la fase de despegue del Plan de Negocio
- ✓ **HPA vs CCI: +140 pbs / +€39,7 Mn**

02 Financial foundations in place for 2019 activity

- ✓ **€14,0 Mn Ingresos.**
- ✓ **55% Crecimiento de ingresos anual.**
- ✓ **27,7 % Margen Bruto.**

03 Proyectos LLAVE EN MANO

- ✓ **500 unidades acordadas en un acuerdo marco, por valor de €71,5Mn** – Oportunidad excelente para adelantar flujos de caja y reasegurar el Plan de Negocio con suelos donde AEDAS tiene una presencia significativa.
- ✓ **+20% por encima de objetivos de lanzamiento para 2019.**

Agenda

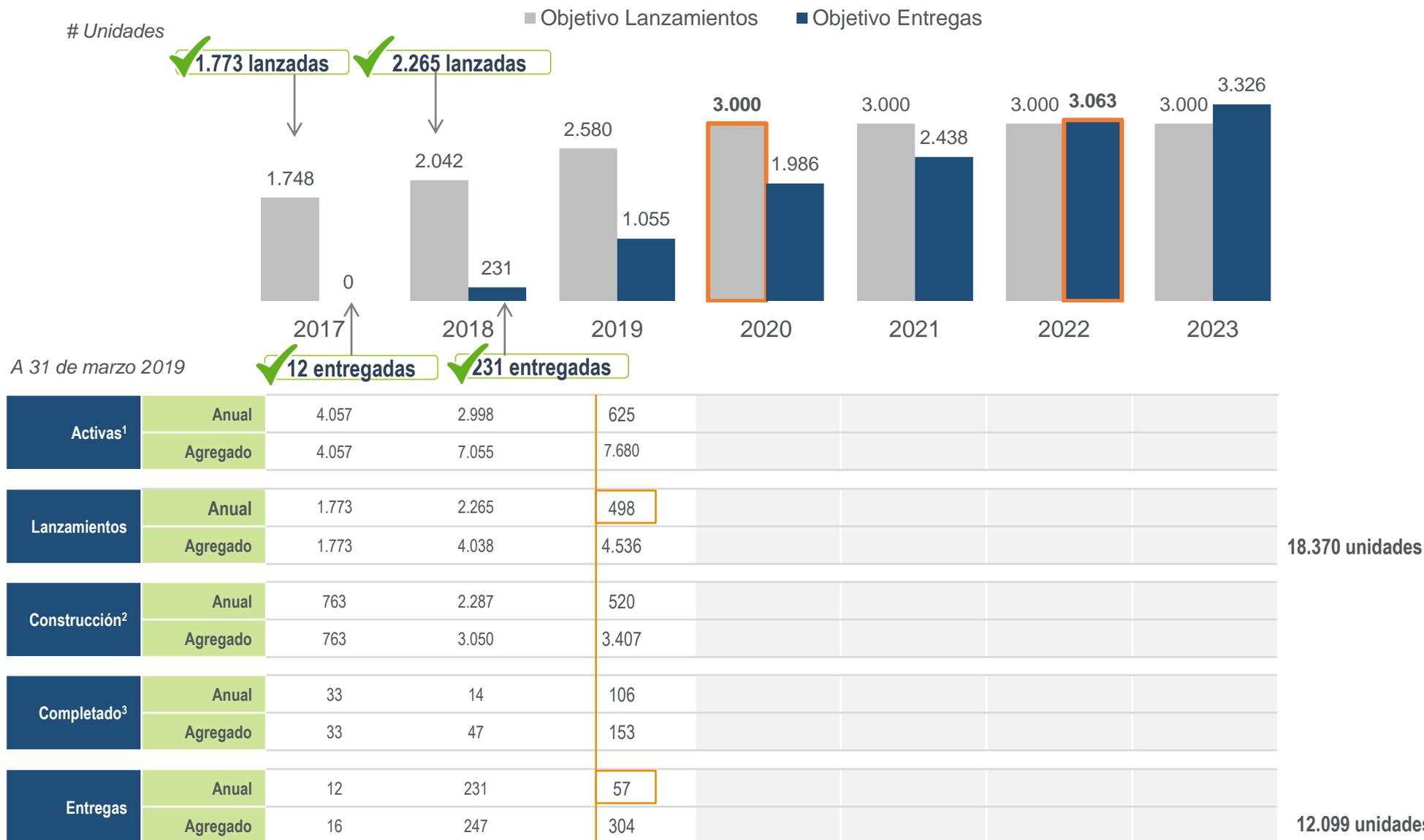


Marina Real,
Denia

1 Evolución de Negocio

2 Resultados Financieros 1T 2019

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



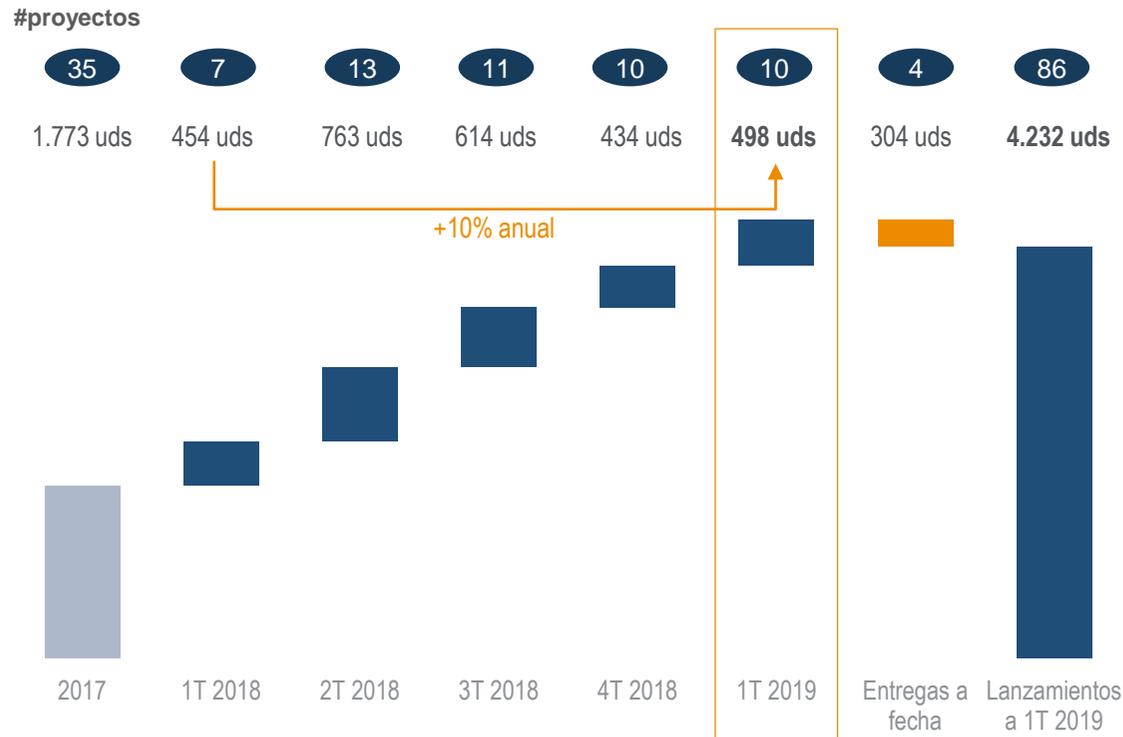
- (1) Unidades activas son todas aquellas desde que entran en diseño, hasta que se entregan.
- (2) Unidades en construcción excluye unidades entregas y/o completadas.
- (3) Unidades completadas totales, sin entregar.

31/03/2019

498 unidades lanzadas¹ en 1T 2019 (GDV: €183 Mn)

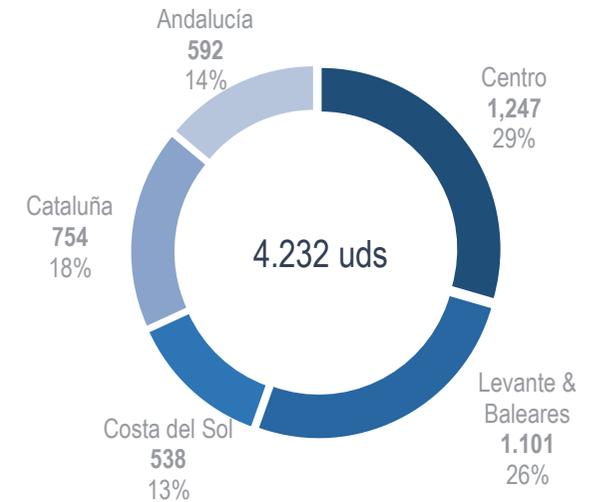
4.232 lanzamientos acumulados neteado de entregas (GDV: €1.590 Mn)

Progreso en lanzamiento de proyectos² (en unidades)



Lanzamientos por regiones a 31 Marzo 2019

% unidades

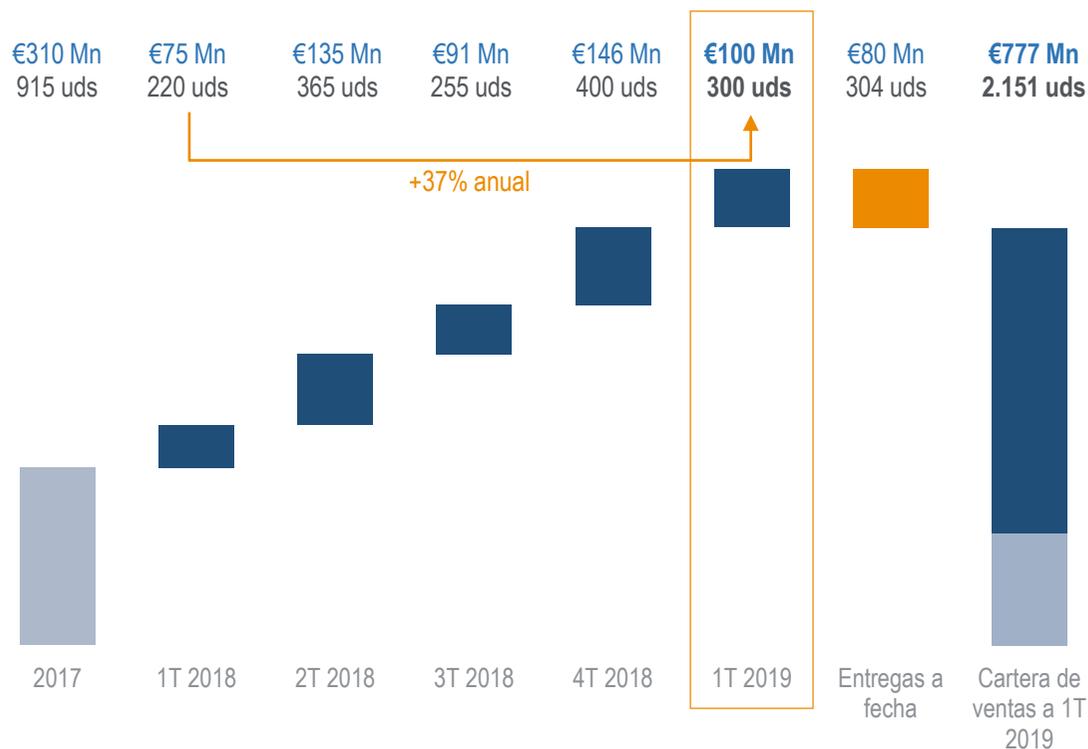


(1) Un proyecto se considera lanzado, cuando comienza su comercialización
 (2) Neto de entregas

300 unidades vendidas en 1T 2019 (GDV: €100 Mn)

2.151 unidades en cartera de ventas (GDV: €777 Mn)

Evolución Ventas¹ en # unidades & €Mn



Cartera de ventas por regions a 31 Marzo 2019



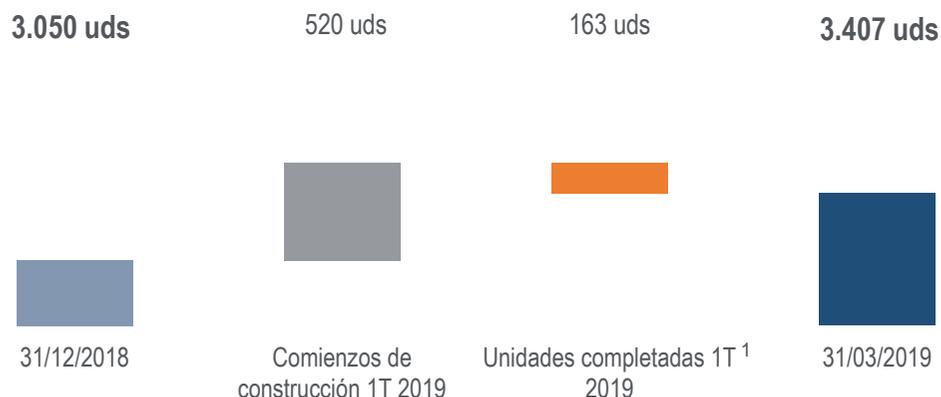
Total ventas / total producto lanzado alcanza **49% (en €)** & **51% (en unidades)**

(1) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas.

520 unidades comenzaron construcción en 1T 2019/ **3.407 unidades totales** en construcción

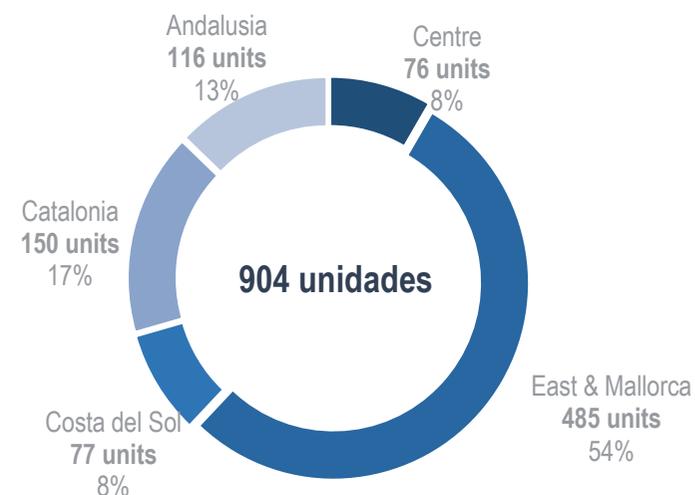
904 unidades con licencia de construcción concedida en 1T 2019/ **3.831 unidades totales** con licencia de construcción concedida

Unidades en construcción

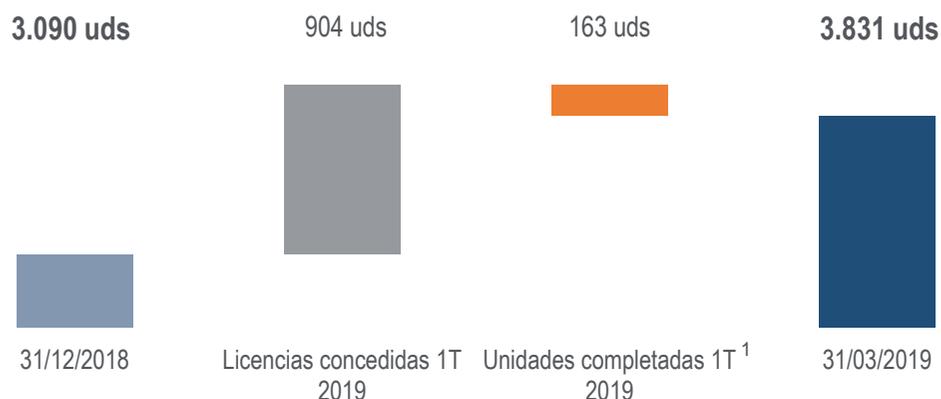


Licencias de obra concedidas en 1T 2019 por regiones

% unidades



Unidades con licencia de construcción concedida



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

Enfoque Entregas 2019 (31.03.19)

CFO

Certificación Final de Obra

LPO

Licencia Primera Ocupación

01 NEGOCIO

Proyecto	Territorial	Avance de Construcción ¹	CFO	LPO	Objetivo Entregas 2019	Entregas 1T 2019	Fecha esperada de entrega
Galera Sun Bay	Costa del sol	100%	Obtenida	Obtenida	5	5	1S
Brisas del Arenal	Levante & Baleares	100%	Obtenida	Obtenida	11	5	1S
Hacienda del Mar 2	Levantes y Baleares	100%	Obtenida	Obtenida	4	2	1S
Nou Eixample Mar	Cataluña	100%	Obtenida	Obtenida	58	45	1S
Jardines Hacienda Rosario	Andalucía	100%	Obtenida		79		1S
Villas de Arco Norte	Andalucía	100%	Obtenida		50		1S
Ramón y Cajal	Andalucia	97%	May-19		54		2S
Terrazas de Los Fresnos I	Centro	95%	May-19		30		2S
Villas de Arco Norte II	Andalucia	87%	Jun-19		62		2S
Merian	Centro	73%	Jun-19		10		2S
Jardines Hacienda Rosario	Andalucía	84%	Jun-19		63		2S
New Folies	Levantes y Baleares	90%	Jun-19		36		2S
Dampier	Cataluña	80%	Jul-19		26		2S
Torre Estronci 99	Cataluña	86%	Jul-19		55		2S
Marina Real	Levantes y Baleares	83%	Jul-19		80		2S
Tasman	Cataluña	74%	Ago-19		30		2S
Humboldt	Cataluña	67%	Ago-19		93		2S
Altos de La Reserva	Centro	71%	Sep-19		11		2S
Escalonia I	Centro	75%	Sep-19		60		2S
Altos del Pilar	Centro	73%	Sep-19		60		2S
Ulloa	Centro	72%	Sep-19		54		2S
Villas de Arco Norte F3	Andalucía	71%	Sep-19		27		2S
Altos de Los Fresnos	Centro	72%	Oct-19		35		2S
Vanian Green Village	Costa del sol	65%	Oct-19		72		2S
Total					1.065	57	

Más detalle de visibilidad de entregas en Appendix 1

(1) Progreso temporal

Visibilidad de márgenes, mediante gestión proactiva

HPA y CCI impacto en márgenes en proyectos en construcción (datos a Mar19):

3.862 unidades

Incluyendo todas unidades entregas, completadas o en construcción a **Marzo 2019**.

GDV: **€1.372 Mn**

ASP: **€355 k/unidad**

	Plan de Negocio OPV	Mar 2019	
Margen Bruto	27,8%	29,2%	→ + 140 pbs
	€360,3 Mn	€400,0 Mn	→ + €39,7 Mn

+ 11%

Estrategia de captura de HPA: 38% de las 3.862 unidades a Marzo 2019 aún por vender, sujetos a capturer mas HPA.

Relaciones fuertes con constructoras

Concentración de parcelas en ciertas ubicaciones asegura la relación a largo plazo con estas constructoras

Modelo descentralizado con equipos expertos “in-house” regionales– permitiendo **seguimiento cercano**



Valor actual de contratos cerrados en proyectos en construcción	€464 Mn
Top 10 constructoras	61%
Valor medio de contrato acordado con Top 10 constructoras	€10 Mn
Número medio de proyectos asignados a Top 10 constructoras	c. 3 Proyectos



Actualmente trabajando con una lista de c. **30 constructoras pre-aprobadas** incluidas en el proceso de licitación, así garantizando la diversificación, siempre cumpliendo con los siguientes criterios:

- ✓ Solvencia financiera
- ✓ “Track record” demostrado
- ✓ Comparten vision a largo plazo de la compañía

Adquisiciones en 1T 2019

Urbano no consolidado



Banco de suelo¹

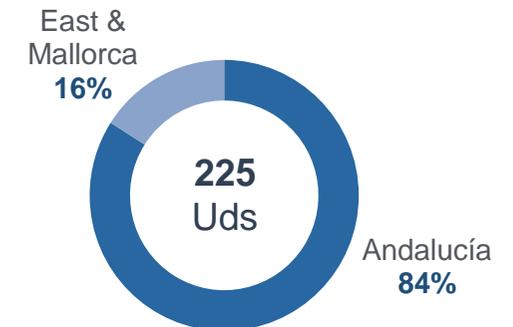
unidades



Coste medio por unidad



Adquisiciones 1T 2019 por regiones



(1) Metodología para estimación de numero de vivienda usado por terceros puede variar de la usada por la compañía. El número estimado de unidades puede variar en el tiempo debido a las diferencia entre la capacidad máxima de construcción de suelo la definición final del producto.

Proyectos LLAVE EN MANO destinados al alquiler

MoU firmado con fondos gestionados por un afiliado de **ARES Management Corporation** (NYSE: ARES)::
 +20% lanzamientos sobre previsto para el 2019



Torrejón de Ardoz
 1^{er} Proyecto (103 unidades)

Acuerdo de compra “forward”

MoU firmado para 500 uds: **€71,5 Mn**
 Entrega esperada: **2021/2022**



Negocio del alquiler:
 Estrategia que no compete con la promoción para venta

AEDAS Homes' Unique Value Proposition

UBICACIÓN

- ✓ **Presencia significativa**, facilitando consolidación
- ✓ **Sumando valor** a parcelas de la zona

Reforzando Plan de Negocio

- ✓ Eliminando **riesgo comercial** and **costes marketing**
- ✓ Desarrollando parcelas programadas post-2023

RACIONAL FINANCIERA

- ✓ Favoreciendo **ROCE**
- ✓ Adelantando **flujos de caja**
- ✓ Mitigando **inflación de costes de construcción**

ALQUILER

- ✓ **La promoción para alquiler** no competirá de forma directa con **la promoción para venta**

Agenda



Marina Real,
Denia

1 Evolución de Negocio

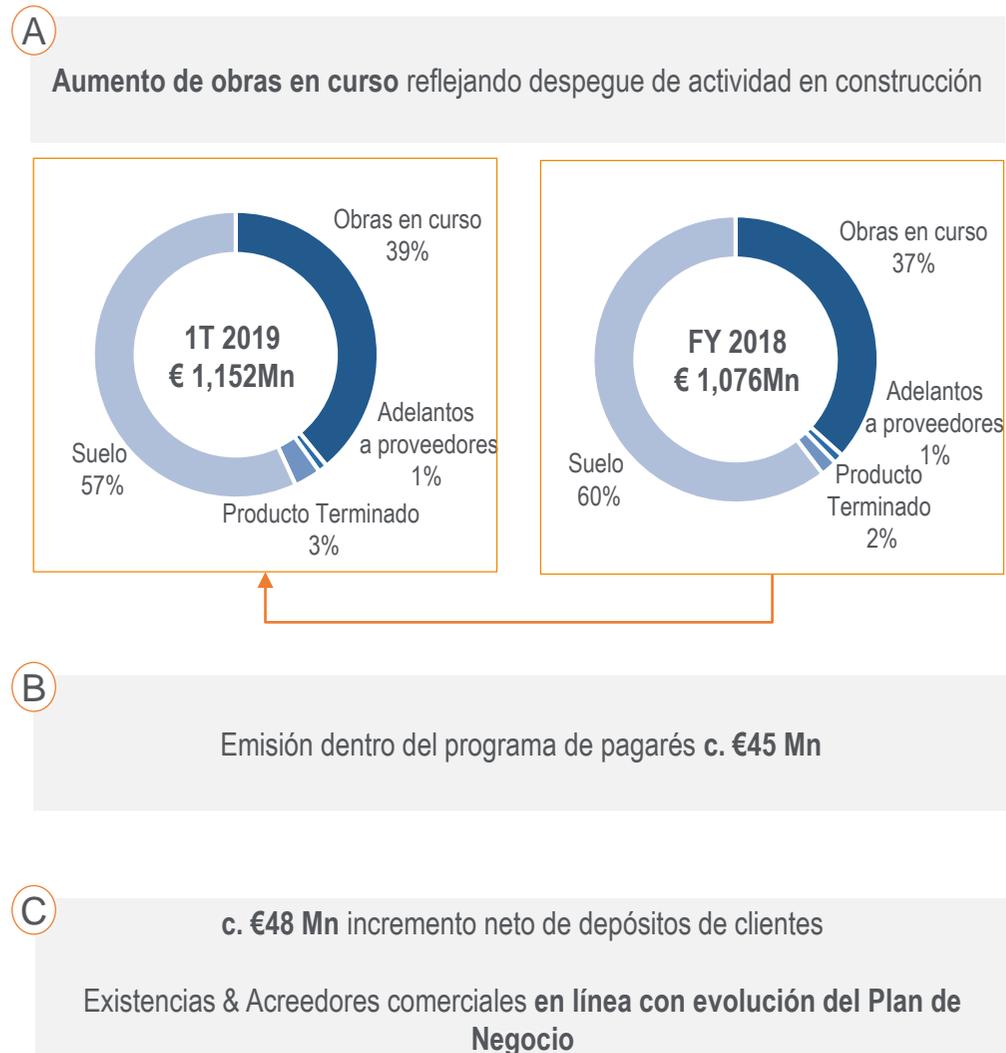
2 Resultados Financieros 1T 2019

AEDAS HOMES					
En € Mn ¹		1T 2019	1T 2018	Variación	Variación
				€ Mn ¹	%
	VENTAS	14,0	9,0	5,0	55%
	Coste de ventas	(10,1)	(6,1)	(4,0)	66%
A	MARGEN BRUTO	3,9	2,9	1,0	34%
	% Margen Bruto	27.7%	32.0%	(4.3%)	-13%
B	Marketing & comisiones de venta	(1,5)	(1,3)	(0,2)	15%
	Otros gastos e impuestos	(0,3)	(0,2)	(0,1)	50%
C	MARGEN NETO	2,1	1,4	0,7	50%
	% Margen Neto	14.9%	15.4%	(0.5%)	-3%
D	Costes de estructura	(5,3)	(3,9)	(1,4)	36%
	Otros ingresos y gastos de explotación	0,1	-	-	-
	Perdida/Beneficio por deterioro de inventario	-	-	-	-
	EBITDA	(3,1)	(2,5)	(0,6)	24%
	Depreciación y amortización	(0,3)	(0,1)	(0,2)	200%
E	Resultado Financiero	(1,2)	(0,4)	(0,8)	200%
	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4,6)	(3,0)	(1,6)	53%
	Impuesto de Sociedades	1,1	0,7	0,4	57%
F	RESULTADO DEL EJERCICIO	(3,4)	(2,3)	(1,1)	48%
	% Resultado del ejercicio	-	-	-	-
	Minoritarios	-	(0,1)	-	-
	Resultado del ejercicio de Sociedad dominante	(3,4)	(2,2)	(1,2)	55%

A	Ingresos provenientes exclusivamente de la entregas de promoción residencial 34% crecimiento anual Margen Bruto
B	Gastos de Marketing correspondientes a todas las promociones lanzadas
C	50% crecimiento anual Margen Neto
D	Costes de estructura. Empleados 1T: 191 (vs. 176 a cierre 2018)
E	Resultado Financiero reflejando necesidades de capital circulante y disposición de Préstamo Sindicado
F	Resultado del ejercicio en línea con previsiones del Plan de Negocio

AEDAS Homes En € Mn ¹	31/03/2019	31/12/2018	Variación € Mn ¹	Variación %
ACTIVO NO CORRIENTE	31	27	4	15%
A Existencias	1.152	1.076	76	7%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46	42	4	10%
Periodificaciones e inversiones financieras a C/P	15	8	7	88%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	85	109	(24)	-22%
ACTIVO CORRIENTE	1.298	1.235	63	5%
ACTIVO TOTAL	1.329	1.262	67	5%
PATRIMONIO NETO	933	935	(2)	-
Deudas a L/P con entidades de crédito	57	58	(1)	-2%
Derivados	3	1	2	200%
PASIVO NO CORRIENTE	60	59	1	2%
B Provisiones	2	1	1	100%
Deudas a C/P con entidades de crédito	110	92	18	20%
C Otros pasivos financieros	4	3	1	33%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	220	172	48	28%
PASIVO CORRIENTE	336	268	68	25%
PATRIMONIO NETO Y PASIVO TOTAL	1.329	1.262	67	5%

Cambios en el balance



Source: Estados Financieros de la compañía.
(1) Diferencias debido a redondeo.

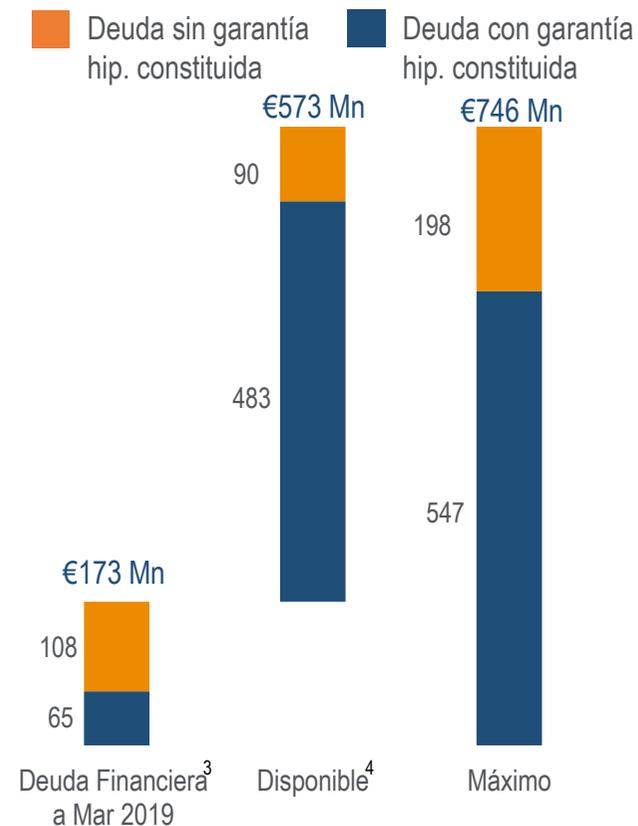
Deuda Neta total **€134 Mn**

Diversificación de fuentes de financiación a coste competitivo

Deuda Neta (€ Mn)

	Mar 2019	Dec 2018
Deuda con garantía hipotecaria constituida	64,0	57,1
Deuda sin garantía hipotecaria constituida	106,1	94,9
Otra deuda financiera	1,5	1,7
Deuda Financiera Bruta	171,7	153,8
Caja disponible	38,0	60,5
Deuda Neta	133,7	93,3
<i>Efectivo total</i>	<i>85,3</i>	<i>103,0</i>
<i>Pagos diferidos de suelo</i>	<i>9,3</i>	<i>9,3</i>
LTC ¹	12%	9%
LTV ²	7%	5%

Estructura de la deuda (€ Mn)



(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 a raíz de trato contable

(4) Cambios del tramo suelo del préstamo promotor sujetos a la evolución de las obras en curso



Appendix 1: Visibilidad de entregas

AEDAS
HOMES

Entregas esperadas 2019

Objetivo	1,055
En construcción	100%
Ventas²	83%

Proyecto ¹	Territorial	Municipio	Total unidades	Entregas 1T 2019	Avance de Contrucción	Ventas ²	Fecha esperada de entrega	
Terraza Los Fresnos		Boadilla del Monte	30		95%	30	2S	
Ulloa I		Alcorcón	54		72%	54	2S	
Escalonia		Las Rozas	60		75%	59	2S	
Altos del Pilar ⁴		Madrid	60		73%	60	2S	
Altos de Los Fresnos		Boadilla del Monte	35		72%	25	2S	
Altos de la Reserva		Boadilla del Monte	11		71%	8	2S	
Merian I		Torrejón de Ardoz	10		73%	9	2S	
Nou Eixample Mar ⁴		Cataluña	Vilanova i la Geltrú	58	45	100%	57	1S
Estronci 99			Hospitalet de Llobregat	55		86%	52	2S
Humboldt			Vilanova i la Geltrú	93		67%	77	2S
Tasman	Sant Just Desvern		30		74%	22	2S	
Dampier	Masnou		26		80%	11	2S	
Galera Sun ⁴	Costa del Sol	Estepona	5	5	100%	5	1S	
Vanian Green Village		Estepona	72		65%	45	2S	
Villas Arco Norte F1	Andalucía	Dos Hermanas	50		100%	48	1S	
Jardines H. Rosario I		Sevilla	79		100%	77	1S	
Ramón y Cajal		Sevilla	54		97%	28	2S	
Villas Arco Norte F2		Dos Hermanas	62		87%	38	2S	
Jardines H. Rosario II		Sevilla	63		84%	44	2S	
Villas Arco Norte F3		Dos Hermanas	27		71%	4	2S	
Hacienda del Mar II ⁴		Alicante	4	2	100%	4	1S	
Brisas del Arenal ⁴	Levante & Baleares	Jávea	11	5	100%	9	1S	
New Folies		Andratx	36		90%	31	2S	
Marina Real ⁴		Denia	80		83%	77	2S	
Total			1,065	57		874		

(1) La fecha esperada de entregas puede ser adelantada o retrasada por motivos de agenda

(2) Progreso temporal

(3) Ventas: Reservas + Contratos + Entregas

(4) Este proyecto será entregado a lo largo de dos años

Todos los cálculos en % se calculan contra el objetivo del Plan de Negocio de OPV (1.055)

Entregas esperadas 2020

Objetivo	1.986	Licencias obtenidas	100%
En construcción	100%	Licencias en tramitación	0%
Ventas²	55%	Licencias por pedir	0%

Proyecto ¹	Territorial	Municipio	Total unidades	Entregas	Licencia Construcción	Status	Ventas ²
Altos del Pilar ³	OFFSITE	Madrid	40		Obtenida	Construcción	36
Cabot		Madrid	28		Obtenida	Construcción	20
Merian II		Torrejón de Ardoz	18		En tramitación	Diseño	0
Ulloa II		Alcorcón	54		Obtenida	Construcción	48
Escalonia II		Las Rozas	150		Obtenida	Construcción	107
Lángara		Torrejón de Ardoz	100		Obtenida	Construcción	59
Piteas		Pozuelo de Alarcón	48		Obtenida	Construcción	26
Terraza Los Fresnos II		Boadilla del Monte	98		Obtenida	Construcción	52
Fineo		San Sebastián de los Reyes	56		Obtenida	Construcción	29
Orellana		Alcalá de Henares	74		Obtenida	Construcción	20
Ulloa III	OFFSITE	Alcorcón	54		Obtenida	Construcción	4
Merian III		Torrejón de Ardoz	26		En tramitación	Diseño	0
Cook		Hospitalet de Llobregat	62		Obtenida	Construcción	47
Orpí		Masnou	36		Obtenida	Construcción	25
J.Castellarnau (F1,F2&F3)		Sabadell	138		Obtenida	Construcción	83
Tasman II		Sant Just Desvern	35		Obtenida	Construcción	18
Estronci 93		Hospitalet de Llobregat	71		Obtenida	Construcción	36
Bonpland		Vilanova i la Geltrú	40		Obtenida	Construcción	11
Hannon		Sant Adrià de Besós	40		Obtenida	Construcción	0

(1) La fecha esperada de entregas puede ser adelantada o retrasada por motivos de agenda

(2) Ventas: Reservas + Contratos + Entregas

(3) Este proyecto será entregado a lo largo de dos años. Un total de 100 uds: 60 en 2019 y 40 en 2020

Todos los cálculos en % se calculan contra el objetivo del Plan de Negocio de OPV (1.055)

Entregas esperadas 2020

Objetivo	1.986	Licencias obtenidas	100%
En construcción	100%	Licencias en tramitación	0%
Ventas²	55%	Licencias por pedir	0%

Proyecto ¹	Territorial	Municipio	Total unidades	Entregas	Licencia Construcción	Status	Ventas ²
South Bay	Costa del Sol	Estepona	47		Obtenida	Construcción	36
Middel Views		Fuengirola	84		Obtenida	Construcción	57
Zagaleta 2		Benahavis	1		Obtenida	Construcción	0
South Bay II		Estepona	30		Obtenida	Construcción	10
Kane		Málaga	87		Obtenida	Construcción	21
Vanian Green Village II		Estepona	92		Obtenida	Construcción	4
Acosta M3	Andalucía	Sevilla	24		Obtenida	Construcción	10
Armstrong Cisneo (F1&F2)		Sevilla	120		Obtenida	Construcción	82
Jardines H. Rosario F3 y F4		Sevilla	142		Obtenida	Construcción	12
Carreres 10	Levante & Baleares	Valencia	59		Obtenida	Construcción	47
New Follies		Andratx	5		Obtenida	Construcción	0
Hevia F1		Valencia	73		Obtenida	Construcción	59
Hevia F2		Valencia	73		Obtenida	Construcción	42
Bremond Son Moix		Palma de Mallorca	35		Obtenida	Construcción	19
Doria 6		Palma de Mallorca	40		Obtenida	Construcción	21
Azara		Alicante	86		Obtenida	Construcción	43
Total			2.166	1.986			1.084

(1) La fecha esperada de entregas puede ser adelantada o retrasada por motivos de agenda

(2) Ventas: Reservas + Contratos + Entregas

Todos los cálculos en % se calculan contra el objetivo del Plan de Negocio de OPV (1.055)



Appendix 2: Estados de Flujo de Efectivo

AEDAS
HOMES

Estado de Flujos de Efectivo

Resumen EFE AEDAS HOMES (En € Mn ¹)	Mar 2019	Dec 2018
BAI	(4.6)	(8.1)
Variación de provisiones	2.0	3.0
Amortización del inmovilizado	(0.3)	(0.5)
Ingresos / (Gastos) Financieros	4.4	9.6
Otros Ingresos / Gastos	(3.3)	(6.4)
Variación del Capital Corriente	(32.6)	(142.9)
<i>Existencias</i>	<i>(72.1)</i>	<i>(185.3)</i>
<i>Clientes y otras cuentas a cobrar</i>	<i>(4.8)</i>	<i>5.5</i>
<i>Proveedores y otras cuentas a pagar</i>	<i>44.4</i>	<i>37.8</i>
<i>Otros flujos de caja operativos</i>	<i>(0.1)</i>	<i>(0.9)</i>
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(37.9)	(157.3)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(0.5)	(5.9)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	20.8	93.7
Aumento / (Dismuniación) Neta del Efectivo o Equivalentes	(17.7)	(69.5)
Efectivo al comienzo del ejercicio	103.0	172.4
Efectivo al final del ejercicio	85.3	103.0
Caja Disponible	38.0	60.5

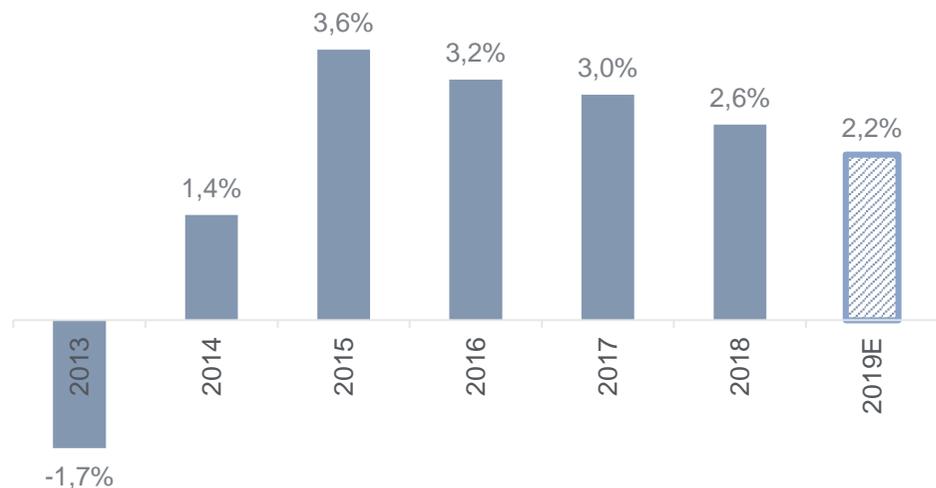


Appendix 3: Visión General del Mercado

AEDAS
HOMES

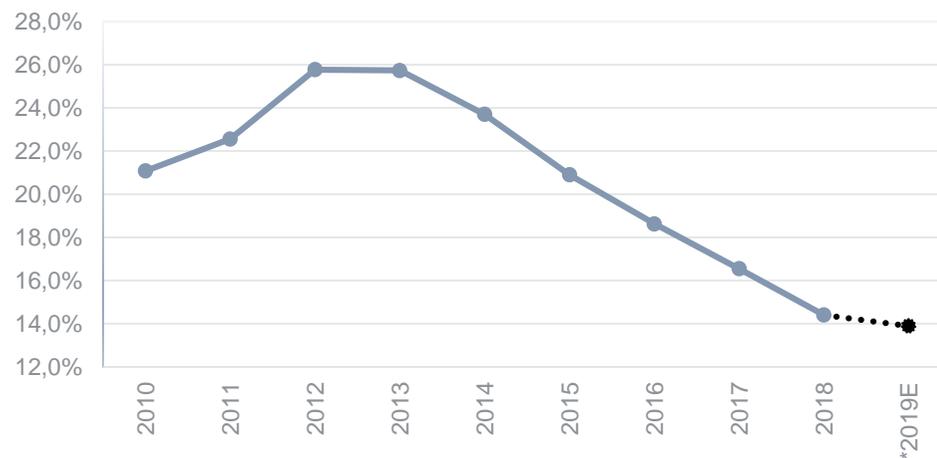
Visión General del Mercado

Perspectivas positivas para la economía española (PIB %)



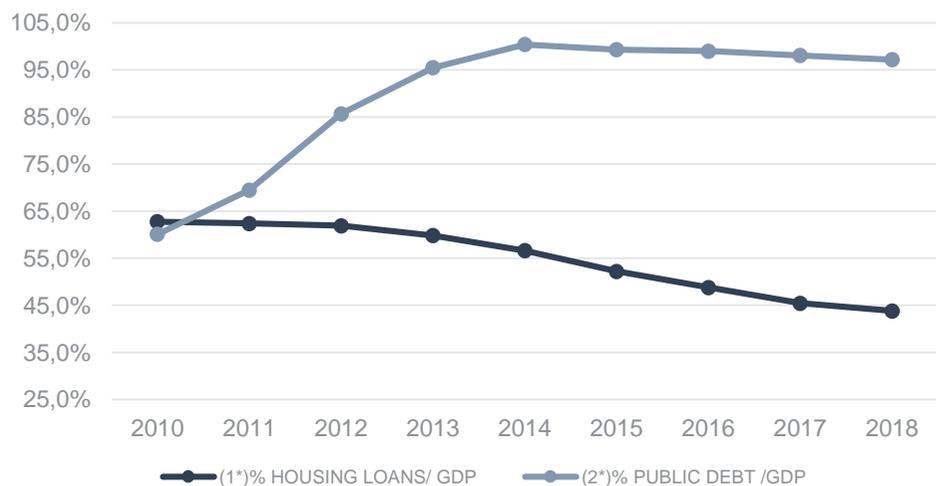
Fuente: Datos Macro & Bank of Spain

Desempleo España (%)



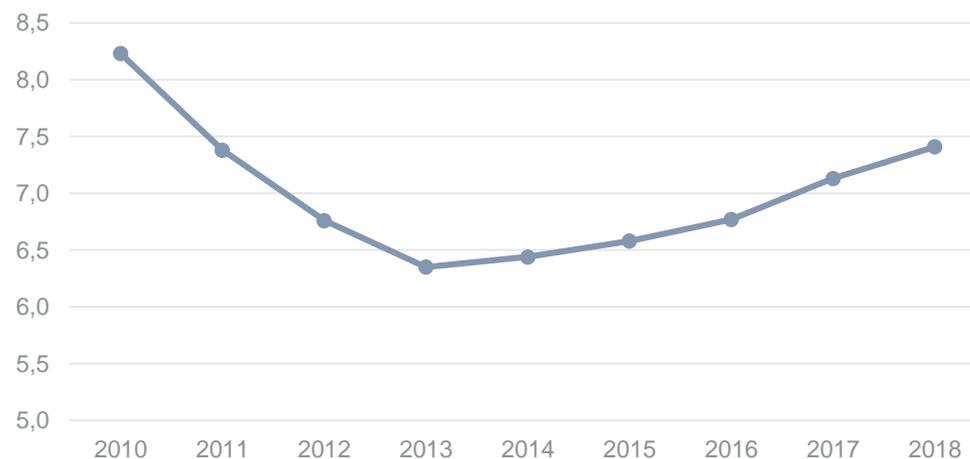
Fuente: INE & Funcas

Deuda / PIB (%)



Fuente: (1*) Bank of Spain & (2*) Datos Macro

Precio Vivienda / Renta Disponible por hogar



Fuente: Bank of Spain



Merian I (Offsite), Torrejón de Ardoz

