

## INFORME DE GESTIÓN

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

Del periodo finalizado el 31 de Diciembre de 2017

#### **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., adquiriendo su denominación actual tras la reestructuración indicada en la Nota 1.1

Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.A. Asimismo con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la transformación social de la Sociedad en Sociedad Anónima, pasando a denominar, Aedas Homes, S.A.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 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.:

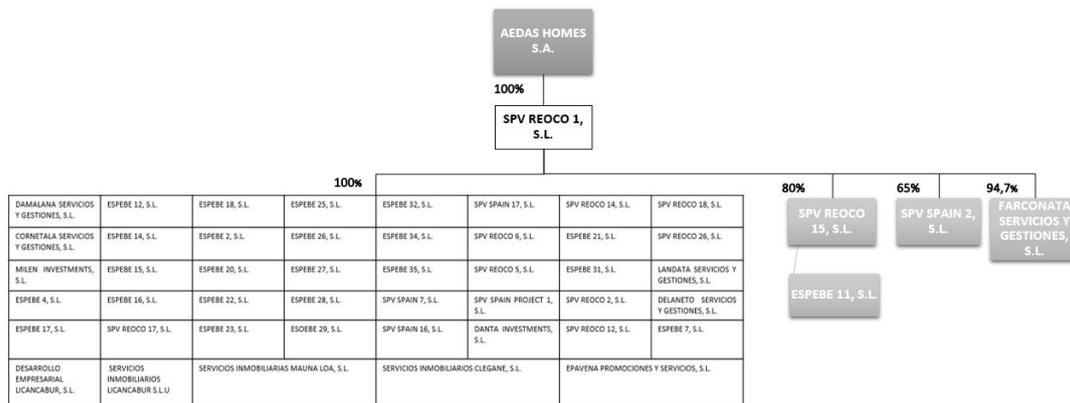
- Con fecha de 30 de marzo de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al capital social de la Sociedad Dominante por importe de 314.032.337 euros, que fue instrumentalizado mediante la creación de 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y un incremento 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.

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 31 de diciembre de 2017:



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 31 de diciembre de 2017 alcanza 1.129.019.900 euros, el pasivo a corto y largo plazo 191.725.009 euros y el patrimonio neto 937.294.891 euros, del cual un importe de 623.497318 euros corresponde al total de préstamos otorgados por el Accionista Mayoritario y que han sido capitalizados según nota 5.

**Cifra de Ingresos y Margen Bruto**

Durante el ejercicio 2017 se han registrado ventas por valor de 1.209.000 euros que se corresponden con la venta por parte de Espebe 18, S.L. de la promoción "Galera Sun".

Igualmente se han realizado ventas de suelos durante el ejercicio 2017 de las sociedades dependientes del grupo por un total de 37.349.157 Millones de euros.

**EBITDA**

El EBITDA del ejercicio 2017 ha alcanzado una cifra de 36.044.361 euros negativos debido a la fase en la que se encuentra el Grupo.

## **Resultado del Ejercicio**

El resultado del ejercicio 2017 ha ascendido a una pérdida de 40.322.752 euros. Dicho resultado incluye un gasto de 26.181.063 euros asociado al plan de incentivos a empleados claves (MIP) que ha sido satisfecho íntegramente por el Socio Mayoritario tal como se menciona en la nota 5.

Dicho gasto, íntegramente satisfecho por el Socio Mayoritario, fue reflejado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad como un gasto de personal, de acuerdo con los principios establecidos en la NIIF2 y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Socio en fondos propios por el mismo importe.

Por tanto el efecto negativo en la cuenta de resultados se ve compensado en su totalidad por el incremento en las aportaciones de socios.

## **Situación Financiera**

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de Diciembre 2017 alcanza un importe de 191.725.009 euros comparado con 40.792.030 euros al 31 de diciembre de 2016 (lo que supone un incremento de 150.932.978 euros) debido principalmente a la nueva financiación obtenida con las entidades financieras al 31 de Diciembre de 2017 de 51.427.058 euros y los pagos aplazados por adquisición de terrenos de 53.547.945 euros.

### *Deuda Financiera*

El epígrafe de deuda financiera a finales de 2017 registra un importe de 69.983.334 euros.

El detalle de dicha deuda financiera es el siguiente:

- Shareholder Loan Agreement con Socios Externos: 8.309.370 euros
- Préstamos promotor: 28.735.628 euros
- Subrogación de préstamos en compra de suelo: 32.800.510 euros
- Derivados: 137.326 euros
- Otros préstamos: 500 euros

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

Tal y como se detalla en la Nota 1 de los estados financieros consolidados intermedios, 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.

## **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 formaliza 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 ejercicio**

Tal y como se detalla en la Nota explicativa 14 de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 15 de enero de 2018, la sociedad dependiente Danta Investments, S.L.U. ha vendido una finca por un importe de 3 Millones de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2018, la sociedad dependiente Landata servicios y Gestiones, S.L. ha comprado una finca por un precio de 9 Millones de euros.

## **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**

No existen operaciones con acciones propias a 31 de diciembre de 2017.

**9. Hechos posteriores**

No existen hechos posteriores distintos de los detallados en la Nota 14 de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados adjuntos.