

MARTINSA  FADESA

MARTINSA-FADESA Resultados 2007



3 de Marzo de 2008

PREVIO

La fusión de *Martinsa* y *Fadesa* se completó con éxito, el pasado 17 de Diciembre con la salida a Bolsa de la nueva compañía.

Dicha fusión tiene efectos contables desde el día 1 de enero de 2007 y supone la absorción de *Fadesa* por *Martinsa*, con extinción vía disolución sin liquidación de la primera, que transmite todos sus derechos y obligaciones a la segunda.

El día 14 de diciembre se produjo la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil. Un día antes, el 13 de diciembre, la CNMV aprobó y registró el folleto de admisión a negociación de las acciones de *Martinsa-Fadesa*, que comenzaron a cotizar el 17 diciembre.

El precio de comienzo de cotización fue 18,44 euros por acción, como consecuencia de la aplicación de la ecuación de canje (5 acciones de la nueva compañía por cada 4 acciones de las antiguas de *Fadesa*) validada por el experto independiente a efectos de realizar un “listing” en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

Así, éste es el primer informe público periódico de la nueva sociedad *Martinsa-Fadesa S.A.* En cualquier caso, conviene recordar que *Martinsa*, *Fadesa* y sus filiales empezaron a funcionar operativamente como un único Grupo en Marzo de 2007.

Martinsa-Fadesa es una de las principales compañías inmobiliarias de Europa, especializada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de primera y segunda residencia y con una actividad patrimonial centrada en proyectos hoteleros, centros comerciales, campos de golf y viviendas en alquiler.

Martinsa-Fadesa dispone de una cartera de suelo en gestión de 28,7 millones de metros cuadrados estimados, que representan más de 190.000 viviendas en cartera.

Martinsa-Fadesa es una de las compañías europeas con mayor presencia internacional: actualmente, está presente en España, Portugal, Francia, Marruecos, México, República Dominicana, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria, República Checa y Eslovaquia, así como en Reino Unido, Irlanda y Alemania con oficinas comerciales.

Existe a disposición de nuestros accionistas en nuestra página Web (www.martinsafadesa.com), el folleto de admisión a cotización de las acciones de *Martinsa-Fadesa*, así como en la página Web de CNMV (www.cnmv.es).

TIPOS DE INFORMACION

A efectos de seguimiento de los resultados del Grupo de Sociedades *Martinsa Fadesa* vamos a distinguir dos tipos de información:

1.- Información Contable

La información contable, es la presentada en el documento cifradoc y recoge los estados financieros consolidados del grupo, que por tanto en el 2006 sólo recoge la información del subgrupo *Martinsa* y en el ejercicio 2007 recogen el impacto del subgrupo *Fadesa* desde el 15 de marzo “fecha de adquisición”. Adicionalmente para el ejercicio 2007 recogen el efecto de la revalorización contable de las existencias motivada por la asignación del fondo de comercio generado en la adquisición (véase nota específica sobre el efecto de la revalorización de existencias).

2.- Información PROFORMA comparable

A efectos de dar mayor transparencia a los inversores, así como para cumplir con el objetivo de facilitar el análisis comparable de la evolución de los negocios, presentamos información “proforma comparable” que recoge para los datos de negocio y de cuenta de resultados, tanto del ejercicio 2006 como en el 2007, la suma de doce meses de *Martinsa* y de *Fadesa*. Adicionalmente, para el ejercicio 2007 recoge fundamentalmente las siguientes reclasificaciones en el cierre pro forma respecto al cierre contable:

1.- El efecto de la revalorización de existencias (véase nota específica), se recoge en una única línea neta de impuestos por debajo del epígrafe “resultado comparable”. De este modo los márgenes presentados en ambos ejercicios son comparables. Este epígrafe recoge también el impacto de ajustar a valor de mercado los otros activos industriales del grupo.

2.- La venta del 50% de nuestras promociones en Marruecos al grupo marroquí *Addoha*, se ha considerado a efectos de pro forma como ingreso dentro de la cifra de actividad inmobiliaria por importe de 114.

3.- Se han reclasificado por debajo de resultados comparables los gastos de reestructuración del negocio en Francia por importe de 4 millones de euros acometido en el presente ejercicio.

4.- Asimismo se han reclasificado como operaciones no comparables, la valoración a mercado de las comisiones de apertura de financiación de la OPA y comisiones de aseguramiento/warrants neto de impuestos, por importe agregado de 151 millones de euros.

INFORMACION CONTABLE DATOS DESTACADOS.

La información contable, es la presentada en el documento cifradoc y recoge los estados financieros consolidados del grupo, que por tanto en el 2006 sólo recogen la información del subgrupo *Martinsa* y en el ejercicio 2007 recogen el impacto del subgrupo *Fadesa* desde el 15 de marzo “fecha de adquisición”. Adicionalmente para el ejercicio 2007 recogen el efecto de la revalorización contable de las existencias motivada por la asignación del fondo de comercio generado en la adquisición (véase nota específica sobre el efecto de la revalorización de existencias).

Los resultados anuales correspondientes al ejercicio 2007 están marcados por los siguientes factores:

- El Beneficio neto aumenta un 140% pasando de 25 millones de euros, a 60 millones de euros en el año 2007.
- Los ingresos totales ascienden a 1.208 millones de euros, lo que supone un aumento del 763% respecto al año 2006.
- El margen bruto se multiplica por 1.6 veces, lo que supone un aumento del 62% comparando cifras 2007 con 2006.
- El patrimonio neto de la sociedad pasa de 320 millones de euros a 1.757 millones de euros, lo que supone multiplicarse por 5,5 veces del 2006 al 2007.
- El activo contable de *Martinsa-Fadesa* se sitúa en 9.581 millones de euros.
- En lo que se refiere a la actividad comercial las preventas pasan de 378 unidades, por importe de 107 millones de euros en el año 2006, a 6.691 unidades por importe de 1.441 millones de euros en el año 2007.
- El stock de preventas alcanza nuevo record, situándose en las 16.225 unidades, multiplicándose 22 veces la misma cifra del año 2006.
- Importante efecto de la revalorización contable de los activos de *Fadesa*, que se traducen en un ahorro fiscal.

PRINCIPALES MAGNITUDES ANUALES CONSOLIDADAS 2007

| (Millones €) | CONSOLIDADOS MTF 2007 | CONSOLIDADOS 2006 | |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| Datos Financieros | 2007 | 2006 | Var. % |
| Total Ingresos | 1.208 | 140 | 763 |
| Ventas actividad residencial | 1.149 | 139 | 727 |
| Ventas actividad hotelera | 45 | -- | -- |
| Ventas actividad industrial | 12 | -- | -- |
| Otros ingresos | 2 | 1 | 100 |
| Margen Bruto | 107 | 66 | 62 |
| Otros gastos de explotación | -123 | -11 | 1.018 |
| EBITDA | -16 | 55 | -129 |
| BAI | -79 | 39 | -302 |
| Beneficio Neto | 60 | 25 | 140 |
| Margen Bruto | 8,9% | 47,1% | |

| | 2007 | 2006 | Var. % |
|-------------------------------|------|------|--------|
| Número de Acciones (millones) | 93,2 | -- | -- |
| Beneficio por acción € | 0,65 | -- | -- |

| Millones Euros y % | 2007 | 2006 | Var. % |
|------------------------|-------|------|--------|
| Activo Total | 9.581 | 843 | 1.036 |
| Patrimonio Neto | 1.757 | 320 | 449 |
| Deuda neta | 5.153 | 116 | 4.342 |

| Datos Operativos | 2007 | 2006 | Var. % |
|-------------------------|--------|------|--------|
| Pre-ventas | | | |
| unidades | 6.691 | 378 | 1.670 |
| millones € | 1.441 | 107 | 1.239 |
| Stock pre-ventas | | | |
| unidades | 16.225 | 736 | 2.104 |
| millones € | 2.363 | 201 | 1.076 |

CUENTA RESULTADOS ANUALES CONSOLIDADA 2007

| (Millones €) | CONSOLIDADOS | CONSOLIDADOS |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | MTF 2007 | 2006 |
| | 2007 | 2006 |
| Actividad Inmobiliaria | | |
| Cifra de negocio | 1.148 | 139 |
| Coste de venta | -1.050 | -74 |
| Margen bruto | 98 | 65 |
| <i>margen %</i> | 8,5 | 47,4 |
| Actividad Hotelera | | |
| Cifra de negocio | 45 | -- |
| Coste de venta | -36 | -- |
| Margen bruto | 9 | -- |
| <i>margen %</i> | 0,2 | -- |
| Actividad Industrial | | |
| Cifra de negocio | 12 | -- |
| Coste de venta | -14 | -- |
| Margen bruto industrial | -2 | -- |
| <i>margen %</i> | -15 | -- |
| Otros ingresos de explotación | 2 | 1 |
| Total Ingresos | 1.208 | 140 |
| Margen bruto total | 107 | 66 |
| <i>Margen bruto total %</i> | 8,9 | 47,1 |
| Otros gastos de explotación | -123 | -11 |
| EBITDA | -16 | 55 |
| <i>margen EBITDA %</i> | 1,3 | 39,2 |
| Dotación amortización inmovilizado | -12 | -- |
| Variación provisiones de tráfico | -- | -- |
| EBIT | -28 | 55 |
| Diferencial Financiero | -444 | -21 |
| Otros resultados financieros | 69 | 4 |
| Resultados por variaciones de valor de activos | 325 | 1 |
| Resultado antes de impuestos (BAI) | -79 | 40 |
| Impuesto de Sociedades | 145 | -15 |
| Resultado atribuible a socios externos | -6 | -- |
| Resultado neto | 60 | 25 |

BALANCE 2007 CONSOLIDADO

| ACTIVO (millones €) | 2007 | 2006 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inmovilizado material | 127,1 | 40,8 |
| Inversiones inmobiliarias | 67,1 | 6,2 |
| Fondo de comercio | 16,0 | 16,0 |
| Otros activos intangibles | 3,4 | 32 |
| Activos financieros no corrientes | 85,0 | 45,1 |
| Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación | 134,3 | 58,6 |
| Activos por impuestos diferidos | 100,4 | 6,8 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 533,5 | 173,7 |
| Existencias | 8.360,2 | 333,1 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 446,1 | 33,5 |
| Otros activos financieros corrientes | 41,2 | 18,7 |
| Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 0 | 319 |
| Otros activos corrientes | 91,5 | 57,3 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 81,7 | 225,6, |
| Subtotal activos corrientes | 9.020,9 | 668,7 |
| Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas | 26,9 | 0 |
| ACTIVOS CORRIENTES | 9.047,9 | 668,7 |
| TOTAL ACTIVO | 9.581,4 | 842,5 |
| | | |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO (millones €) | 2007 | 2006 |
| Patrimonio neto de accionistas sociedad dominante | 1.745,8 | 317.421 |
| Intereses minoritarios | 11,1 | 3,0 |
| PATRIMONIO NETO | 1.756,9 | 320,4 |
| Deudas con entidades de crédito | 20,2 | 15,1 |
| Otros pasivos financieros | 0 | 0 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 739,2 | 5,6 |
| Provisiones | 55,1 | 0 |
| Otros pasivos no corrientes | 135,8 | 44,5 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 950,4 | 65,4 |
| Deudas con entidades de crédito | 5.157,1 | 326,2 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.486,5 | 92,1 |
| Provisiones | 90,6 | 0,5 |
| Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 6,6 | 13,1 |
| Otros pasivos corrientes | 114,3 | 24,6 |
| Subtotal pasivos corrientes | 6.855,2 | 456,7 |
| Pasivos no corrientes mantenidos para la venta | 18,7 | 0 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 9.581,4 | 842,5 |

REVALORIZACION DE ACTIVOS

Para facilitar el análisis de las operaciones y de las actividades desarrolladas por el Grupo, *Martinsa-Fadesa* ha preparado la información financiera correspondiente al ejercicio 2007 con un criterio comparable a la que en ejercicios anteriores elaboraba *Fadesa Inmobiliaria, S.A.* y con el criterio estricto derivado de la normativa contable vigente.

Los aspectos más destacables derivados de la adquisición de *Fadesa* por *Martinsa*, en lo que respecta al reflejo en los estados financieros, son los siguientes:

Hay un impacto para este año es de 416 millones de euros por efecto positivo de la revalorización, hecho que no se repetirá a futuro. Asimismo, hemos computado 276 millones de euros en los costes de las ventas debido a la revalorización de activos, y un neto de un efecto fiscal de 45 millones €

Se genera un fondo de comercio que, por la naturaleza de la sociedad adquirida, hay que imputarlo a activos inmobiliarios revalorizando el valor contable de las existencias (suelos, promociones en curso). Como consecuencia de dicha imputación en el futuro el margen bruto contable se reducirá de forma significativa.

La legislación fiscal contempla la revalorización fiscal de los activos en un proceso de fusión. En consecuencia, el beneficio obtenido por las ventas de los activos procedentes de *Fadesa* tributará a un tipo medio significativamente inferior al tipo actualmente vigente, provocando un importante ahorro fiscal y su reflejo positivo en caja.

Para el futuro, *Martinsa-Fadesa*, además de presentar sus estados financieros conforme a la normativa contable vigente, seguirá presentando sus estados financieros con criterios comparables a la de años anteriores, facilitando el análisis de sus operaciones y actividades.

Tratamiento contable a la revalorización activos.

La adquisición de *Fadesa* por parte de *Martinsa*, concluida durante el ejercicio 2007, tal como se indica en otros apartados de este documento, supone, por aplicación de la normativa vigente, registrar los activos y pasivos de la sociedad adquirida por los valores de mercado (valor razonable) que tenían en la fecha de adquisición. La norma contable que regula la valoración de los activos y pasivos incorporados por una sociedad adquirida es la denominada NIIF 3 Combinación de negocios.

Como consecuencia de la aplicación de dicha norma, en el ejercicio 2007 se ha registrado la revalorización contable de los activos procedentes de la sociedad adquirida, por importe de 4.617 millones de euros, equivalentes a las plusvalías implícitas que tenían dichos activos a la fecha de adquisición. Dichas plusvalías han sido determinadas en base a valoraciones de expertos independientes.

Adicionalmente, derivado del registro contable de las plusvalías mencionadas, también se ha registrado el correspondiente efecto impositivo que, una vez sean enajenados los activos, supondrá el pago de los impuestos correspondientes a un tipo medio sensiblemente menor del tipo impositivo actualmente vigente, lo que provoca un importante ahorro fiscal con relación al tipo impositivo actualmente vigente.

Desde la fecha de adquisición de *Fadesa* por *Martinsa*, en el curso normal de las operaciones, se han vendidos activos procedentes de *Fadesa*, los cuales están registrados al valor indicado en los párrafos anteriores, es decir, al coste histórico más la revalorización determinada en el proceso de valoración realizada por el experto independiente. En consecuencia, las ventas, ya realizadas, de activos procedentes de *Fadesa* incorporan un mayor coste de venta por importe de 276 millones de euros.

Otros aspectos significativos que provoca la aplicación de la NIIF 3 Combinación de negocios, en el registro de adquisición de *Fadesa* por *Martinsa* son los siguientes:

- **Plusvalías atribuibles a accionistas minoritarios:**

Las plusvalías netas que se ponen de manifiesto al valorar los activos y pasivos procedentes de la sociedad adquirida en la fecha de adquisición, hay que atribuirles en la parte proporcional a los accionistas minoritarios, que a dicha fecha representaban el 13,52% del capital de *Fadesa*. Dicho importe supone reconocer a accionistas minoritarios 541 millones de euros. Este saldo, una vez realizada la ampliación de capital y fusión de *Martinsa* y *Fadesa*, pasa a integrar el patrimonio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.

- **Ganancias por variación del valor de los activos.**

Todos los efectos mencionados en los párrafos anteriores, que supone registrar activos y pasivos por su valor razonable, en comparación con el coste efectivo de la adquisición de *Fadesa* por *Martinsa* menos los fondos propios de la primera, implica registrar un ingreso por importe de 416 millones de euros, equivalente al descuento obtenido en el precio de la transacción con relación al valor de las plusvalías implícitas de los activos incorporados por *Fadesa*.

INFORMACION PROFORMA COMPARABLE DATOS DESTACADOS.

- Los ingresos totales proforma comparables crecen un 11% pasando de 1.421 millones de euros a 1.581 millones de euros año 2007.
- El beneficio proforma comparable antes de intereses OPA crece un 11%, pasando de 244 millones de euros en el año 2006, a 271 millones en el año 2007.
- La internacionalización de la empresa es una realidad; las unidades entregadas en el área internacional crecen un 60% entregándose viviendas en Marruecos, Francia, Polonia y Hungría. Ya casi un 70% de las unidades preventadas se han realizado en el año 2007 fuera de España. El crecimiento del importe de las preventas internacionales es del 28%.
- Las ventas inmobiliarias proforma comparables, principal actividad de la compañía, aumentan un 11%, hasta alcanzar los 1.504 millones de euros.
- En lo que se refiere a la actividad comercial comparable, el total de unidades preventadas ha descendido un 16%. A efectos de comparabilidad, por cambio de criterio de no vender a fondos de inversión viviendas de protección oficial, hemos eliminado las operaciones especiales de ventas a fondos, realizadas en el año 2006. Si lo agregáramos, el total de unidades preventadas descendería un 36%.
- El stock de unidades preventadas alcanza un nuevo máximo histórico situándose en 16.225 unidades, tan solo pendientes de ser entregadas para ser contabilizadas como ingresos, creciendo un 5% respecto al cierre del año 2006. El importe del stock asciende a 2.363 millones de euros lo que asegura un porcentaje alto de los ingresos de la compañía en los próximos ejercicios. El área internacional ya representa el 52% de las unidades totales en la composición del stock final de preventas en 2007.
- Aunque se ha procedido a la venta de 14 hoteles, la aportación de esta línea de negocio a lo largo del 2007 ha sido de 57 millones de euros a la cifra de ingresos, que crece un 14% respecto al mismo periodo de 2006.
- La otra línea de actividad, la parte industrial, dentro de la política de venta de activos no estratégicos de la compañía, ha sido vendida por un importe de 27 millones de euros.
- Martinsa-Fadesa y ADDOHA decidieron reforzar el acuerdo realizado en el mes de Julio, de forma que ADDOHA participara en todos los proyectos que Martinsa-Fadesa tuviera en Marruecos, convirtiéndose ambas compañías en socios estratégicos para Marruecos.
- Las ventas de suelo de la compañía se mantienen en línea con las ventas del año 2006. Los ingresos por venta de suelo en el año 2007 ascienden a 304 millones de euros comparado con los 313 millones del año 2006, lo que supone un descenso del 3%.

PRINCIPALES MAGNITUDES ANUALES PROFORMA 2007

| (Millones €) | AGREGADO MTF 2007 | AGREGADO MTF 2006 | |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
| Datos Financieros | 2007 | 2006 | Var. % |
| Total Ingresos | 1.581 | 1.421 | 11 |
| Ventas actividad Inmobiliaria | 1.504 | 1.351 | 11 |
| Ventas actividad hotelera | 57 | 50 | 14 |
| Ventas actividad industrial | 17 | 17 | -- |
| Otros ingresos | 3 | 3 | -- |
| Margen Bruto | 559 | 583 | -4 |
| Otros gastos de explotación | -142 | -167 | 15 |
| EBITDA | 417 | 416 | 0,5 |
| Beneficio comparable antes Int. OPA | 271 | 244 | 11 |
| Intereses OPA netos | -127 | -- | -- |
| Beneficio comparable después Fin. OPA | 144 | 244 | -41 |
| Gastos OPA no Fin. Y Reval. Activos ⁽¹⁾ | -41 | -59 | 30 |
| Beneficio Neto | 103 | 185 | -44 |

| | 2007 | 2006 | Var. % |
|-------------------------------|------|------|--------|
| Número de Acciones (millones) | 93,2 | -- | -- |
| Beneficio por acción € | 1,11 | -- | -- |

| Datos Operativos | 2007 | 2006 | Var. % |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| Pre-ventas | | | |
| unidades | 6.691 | 8.016* | -16 |
| millones € | 1.441 | 1.449* | -1 |
| Stock pre-ventas | | | |
| unidades | 16.225 | 15.446 | 5 |
| millones € | 2.363 | 2.526 | -6 |

* A efectos de comparabilidad, por cambio de criterio de no vender a fondos de inversión viviendas de protección, hemos eliminado las operaciones especiales de ventas a fondos realizadas en el año 2006, por un montante total de 2.417 unidades y un importe de 232 millones de euros. Si lo agregáramos, el total de unidades prevendidas sería de 10.433, lo que supondría un descenso del 36% comparando cifras 2006 con 2007. En cuanto al importe, las caídas serían de un 14% respecto al 2006.

¹ Véase nota sobre revalorización de existencias.

RESULTADOS ANUALES PROFORMA COMPARABLES 2007

| (Millones €) | AGREGADO MTF 2007 | AGREGADO MTF 2006 | |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| | 2007 | 2006 | Var. % 07/06 |
| Actividad Inmobiliaria | | | |
| Cifra de negocio | 1.504 | 1.351 | 11 |
| Coste de venta | -959 | -782 | -23 |
| Margen bruto | 545 | 569 | -4 |
| <i>margen %</i> | 36,2 | 42,1 | -- |
| Actividad Hotelera | | | |
| Cifra de negocio | 57 | 50 | 14 |
| Coste de venta | -47 | -41 | 15 |
| Margen bruto | 10 | 9 | 11 |
| <i>margen %</i> | 17,5 | 18 | -- |
| Actividad Industrial | | | |
| Cifra de negocio | 17 | 17 | 0 |
| Coste de venta | -17 | -15 | 13 |
| Margen bruto industrial | -- | 2 | -100 |
| <i>margen %</i> | 0 | 11,8 | -- |
| Otros ingresos de explotación | 3 | 3 | 0 |
| Total Ingresos | 1.581 | 1.421 | 11 |
| Margen bruto total | 559 | 583 | -4 |
| <i>margen bruto total %</i> | 35,4 | 41,0 | -- |
| Otros gastos de explotación | -142 | -167 | 15 |
| EBITDA | 417 | 416 | 0,5 |
| <i>margen EBITDA %</i> | 26,4 | 29,3 | -- |
| Beneficio comparable después Int. OPA | 271 | 244 | 11 |
| Intereses OPA netos | -127 | -- | -- |
| Beneficio comparable después Fin. OPA | 144 | 244 | -41 |
| Gastos OPA no Fin. Y Reval. Activos ⁽²⁾ | -41 | -59 | 30 |
| Beneficio Neto | 103 | 185 | -44 |

La actividad inmobiliaria proforma comparable aumenta un 11% con respecto a las cifras de negocio del año 2006 proforma, representando un 95% del total de ingresos.

Las unidades entregadas en el área internacional crecen un 60% entregándose viviendas en Marruecos, Francia, Polonia y Hungría. Ya casi un 70% de las unidades preventadas se han realizado en el año 2007 fuera de España. En importe el crecimiento de las preventas internacionales es del 28%.

² Véase nota sobre revalorización de existencias.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA PROFORMA 2007

| (Millones €) | PROFORMA MTF 2007 | PROFORMA MTF 2006 | |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Desglose Actividad Inmobiliaria Millones € | 2007 | 2006 | Inc. % 07/06 |
| Cifra de negocio | 1.504 | 1.351 | 11 |
| Viviendas y otras unidades inmob. | 802 | 929 | -14 |
| Suelo | 304 | 313 | -3 |
| Parcelas | 21 | 69 | -70 |
| Contratos de construcción con terceros | 41 | 4 | 925 |
| Activos inmob. y participaciones | 315 | -- | -- |
| Otros | 21 | 36 | -44 |
| Coste de ventas | -959 | -782 | -23 |
| Viviendas y otras unidades inmob. | -536 | -585 | 8 |
| Suelo | -130 | -143 | 8 |
| Parcelas | -14 | -37 | 62 |
| Contratos de construcción con terceros | -33 | -3 | 1.000 |
| Activos inmob. y participaciones | -238 | -- | -- |
| Otros | -8 | -14 | 43 |
| Margen bruto | 545 | 569 | -4 |
| <i>margen bruto %</i> | 36,2 | 42,1 | -- |

| Márgenes | 2007 | 2006 |
|-------------------------------|-------|-------|
| Viviendas y otras und. Inmob. | 33,1% | 37,1% |
| Suelo | 57,2% | 54,4% |

Las ventas de suelo de la compañía se mantienen en línea con las ventas del año 2006. Los ingresos por venta de suelo en el año 2007 ascienden a 304 millones de euros comparado con los 313 millones del año 2006, lo que supone un descenso del 3%.

Los ingresos por contratos de construcción recogen el grado de avance de las obras que Martinsa Fadesa desarrolla para otros promotores, ascendiendo a 41 millones de euros.

El margen bruto de la actividad inmobiliaria se reduce en seis puntos porcentuales respecto al 2006, situándose en el 36%.

Destaca la cifra de 315 millones de euros correspondiente a la partida de activos inmobiliarios y participaciones en donde se incluyen la venta de los activos hoteleros y el 50% de la venta de Marruecos.

VENTAS DE ACTIVOS 2007

En septiembre de 2007, se vendieron los siguientes hoteles: Aparthotel Las Galeras, Husa Valles, Barcelona Mar, Husa Villalba, Residencial Portazgo y Barceló Coruña. Su precio de venta fue de 55 millones de euros.

En diciembre de 2007, se produjo la venta de los siguientes hoteles a Barceló: Isla Cristina, Marbella Golf, Jandía playa, Jandía Mar, Jaca, Aranjuez, Casablanca y Cabo de Gata. Su precio de venta fue de 147 millones euros.

VENTAS DE PARTICIPACIONES 2007

El 5 de julio del 2007, *Martinsa-Fadesa* suscribió con ADDOHA (el primer grupo inmobiliario marroquí) un acuerdo de colaboración mediante la creación al 50% de una sociedad denominada Consorcio Inmobiliario y Turístico ADDOHA FADESA.

A esta sociedad aportaron cada uno de los participantes determinados desarrollos inmobiliarios, reuniendo cerca de 800 hectáreas de suelo en total (*Martinsa-Fadesa* aportó zonas de desarrollo residencial en Smir, Casablanca y Marrakech y ADDOHA aportaba activos en Marrakech y Casablanca).

Martinsa-Fadesa y ADDOHA decidieron reforzar el acuerdo realizado en el mes de Julio, de forma que ADDOHA participara en todos los proyectos que *Martinsa-Fadesa* tuviera en Marruecos, convirtiéndose ambas compañías en socios estratégicos para Marruecos.

Para llevar acabo esta finalidad la Sociedad Consorcio Inmobiliario Turístico ADDOHA FADESA pasará a ser una sociedad filial 100% de *Martinsa-Fadesa Marruecos* y ADDOHA pasará a ser accionista en un 50% del Grupo FADESA MAROC (FADESA MAROC es una sociedad holding que agrupa todos los intereses de *Martinsa-Fadesa* en Marruecos) si bien hasta el 1 de Enero del 2008 *Martinsa Fadesa* seguía teniendo una acción más que ADDOHA, y a partir de dicha fecha mantendrán el control conjunto del Grupo FADESA MAROC.

La entrada de ADDOHA en el Grupo FADESA MAROC se realizó mediante la venta de acciones propiedad de *Martinsa-Fadesa* a ADDOHA por un valor de 193 millones de euros de los que 79 corresponden a asunción de deuda y 114 a ingresos por la operación.

PREVENTAS Y ENTREGAS 07

| Evolución del stock de pre-ventas | 2007 | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| | Unidades | Millones € |
| Cartera de pre-ventas a 31-12-2006 | 15.446 | 2.526 |
| + Pre-ventas 2007 | 6.691 | 1.441 |
| - Anulaciones 2007 | -624 | -120 |
| - Entregas 2007 | -5.288 | -1.484 |
| Cartera de pre-ventas cierre | 16.225 | 2.363 |

| PREVENTAS | 2007 | | 2006 | |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------------|-----------------|
| | Unidades | Millones € | Unidades | Millones € |
| 1ª residencia | 2.673 | 254,0 | 4.173 | 665,5 |
| 2ª residencia | 2.106 | 301,9 | 1.699 | 257,4 |
| VPO | 1.816 | 138,4 | 1.980 | 127,5 |
| Suelo | -- | 306,5 | -- | 338,0 |
| Locales y oficinas | 96 | 89,2 | -99 | 35,9 |
| Construcción | -- | 35,9 | 263 | 24,3 |
| Activos y Participaciones Inmob. | -- | 315,2 | -- | -- |
| Total Preventas | 6.691 | 1.441,1 | 8.016* | 1.448,6* |
| ENTREGAS | Unidades | Millones € | Unidades | Millones € |
| 1ª residencia | 3.078 | 490,7 | 4.002 | 582,3 |
| 2ª residencia | 1.052 | 167,8 | 1.342 | 239,4 |
| VPO | 1.039 | 65,2 | 1.480 | 115,9 |
| Suelo | -- | 304,0 | -- | 312,5 |
| Locales y oficinas | 119 | 99,7 | 71 | 72,8 |
| Construcción | -- | 41,1 | 109 | 4,0 |
| Activos y Participaciones Inmob. | -- | 315,2 | -- | -- |
| Total Entregas | 5.288 | 1.483,7 | 7.004 | 1.326,9 |

*Esta cifra no refleja las operaciones especiales de ventas a fondos de inversión, realizadas en el año 2006.

Preventas

El valor de las preventas realizadas en el ejercicio 2007 se mantiene con respecto al año 2006 si eliminamos el efecto de la venta a fondos inmobiliarios realizada en el ejercicio precedente (232 millones de euros, para 2.417 uds.).



De esta manera el valor de las preventas en 2007 ha sido un 1% inferior al del 2006, mientras que el número de unidades preventadas ha disminuido en un 16%.

El valor de las preventas en el extranjero se ha incrementado en un 28% respecto a 2006, de forma que la actividad comercial internacional ha representado en 2007 un 40% sobre el total, 13 puntos más que en 2006 y en línea con la política de internacionalización lanzada por la compañía.

Si desagregamos este valor de preventas por países, España ha supuesto el 58%, seguida de Marruecos con un 31%, Francia 7%, Portugal 2% y Hungría y Polonia un 1% respectivamente.

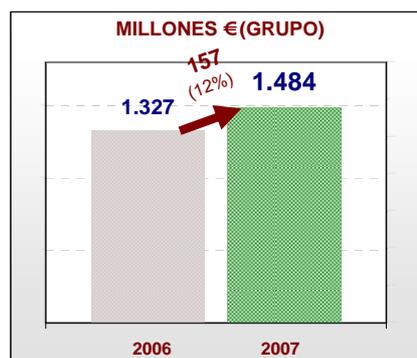
El acusado descenso en las ventas de vivienda VPO se debe al cambio en estrategia de compañía que ha decidido no realizar grandes ventas a fondos para comercializar directamente las viviendas de VPO. En este sentido si descontamos las ventas a fondos del año 2006, anteriormente citadas, las unidades vendidas de VPO caerían un 8% durante el año 2007.

En lo que respecta a la caída de primera residencia, y tal y como se señalaba en el folleto, *Martinsa-Fadesa* ha adoptado unos nuevos criterios más exigentes en los estándares de comercialización que han conducido a no iniciar algunas promociones (810 viviendas) y a retirar de la venta otras (1.445 viviendas) que entre las dos alcanzan un total 2.255 unidades de vivienda. Estos nuevos criterios mas exigentes de comercialización de las viviendas del grupo, junto con una peor dinámica del mercado explican estas caídas.

Las preventas en segunda residencia han experimentado un crecimiento cercano al 24% en unidades y 17% en valoración. Este crecimiento ha sido posible gracias al buen comportamiento del negocio internacional, donde las preventas de 2ª residencia han crecido un 116% en unidades y un 168% en ingresos.

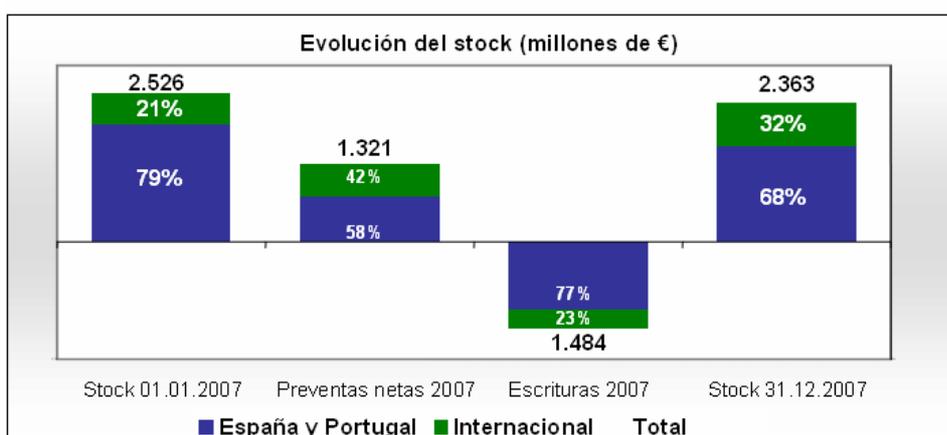
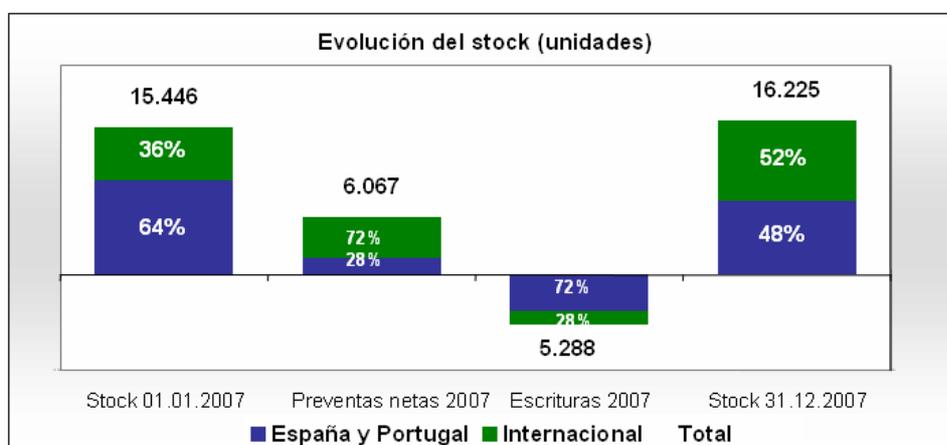
Escrituras

La venta de inmovilizado y participaciones inmobiliarias, las mayores entregas de oficinas en Francia, las certificaciones por obra ejecutada en Saldia y el hecho de que sea en España donde se entregan más viviendas (donde el precio medio es mas elevado) provocan un incremento del 12% en las entregas, frente a un descenso del 25% en unidades.

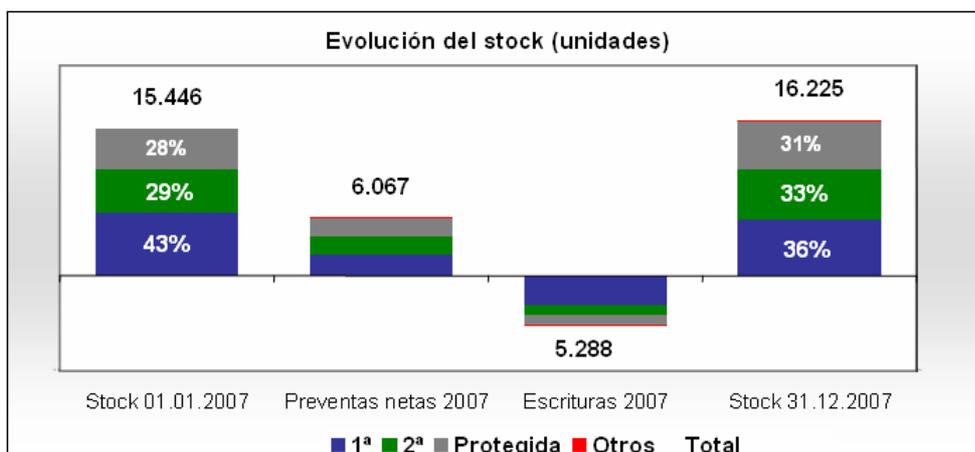


Stock de preventas

El mayor peso de las unidades del área internacional en preventas y las de España y Portugal en entregas provocan un claro cambio en la composición del stock de unidades prevendidas, que pasa de ser en un 64% del área de España y Portugal a estar equilibrada para las dos áreas geográficas a final de año. También gana peso el área internacional en el stock final de preventas, pero en menor medida que en el caso de unidades, debido a que los precios medios de las unidades de España y Portugal son muy superiores a las que componen el stock del área internacional.



El predominio de la primera residencia en las entregas de 2007 deja el stock final de preventas muy equilibrado entre las VPO, 1ª y 2ª residencia. En valoración también se produce una tendencia hacia el equilibrio de las tres tipologías en el stock, aunque menos acentuada, debido al mayor peso que ejercen los precios medios en el área de España y Portugal en la vivienda de primera residencia.



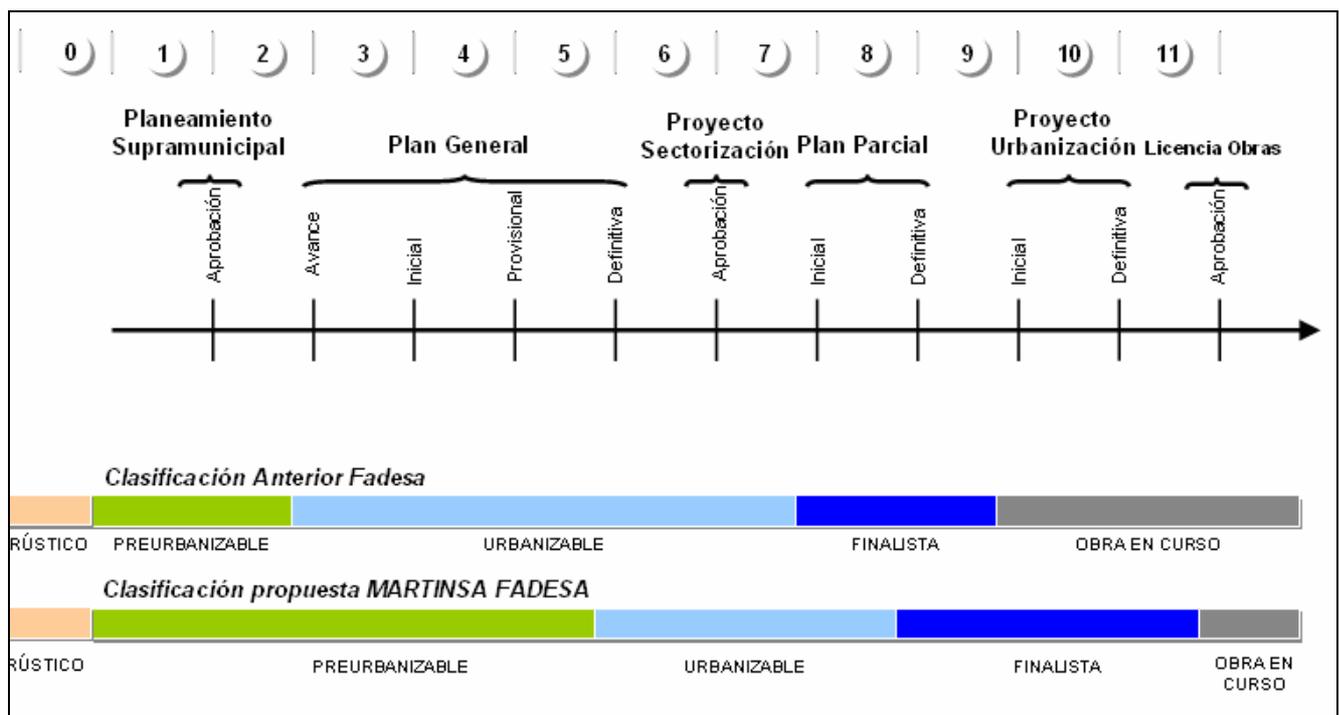
ESTIMACIONES; EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE SUELO 2007

Martinsa-Fadesa dispone en la actualidad de una cartera de suelo en gestión estimada de 28,7 millones de metros cuadrados potencialmente edificables. Con lo que la compañía dispone así de un elemento de creación de valor en el que además no tendría que realizar más inversiones en los próximos 10 años. Un 43% de la cartera se compone de suelo preurbanizable, un 29% es urbanizable, un 28% finalista y obra en curso.

A continuación mostramos un desglose de los metros cuadrados, por estadios urbanísticos estimados a partir de la valoración de activos realizada en Junio 2007 y aplicado un supuesto más conservador, explicado el cuadro que mostramos abajo. Las estimaciones realizadas para Diciembre del 2007 están realizadas teniendo en cuenta los avances en planeamiento, las ventas de activos realizadas y las condiciones del mercado. Es importante destacar que un 41% de nuestra cartera de suelo se encuentra fuera de España.

| Metros cuadrados | |
|---------------------------------|-------------------|
| Total Suelo | 23,227,261 |
| Preurbanizable | 12,441,662 |
| Urbanizable | 8,282,499 |
| Finalista | 2,503,099 |
| Obra en curso | 5,132,943 |
| Patrimonio | 309,751 |
| TOTAL m² NETO | 28,669,955 |

En orden a homogeneizar los criterios, pese a la disparidad de legislaciones urbanísticas en los ámbitos territoriales donde opera *Martinsa Fadesa*, se ha establecido un criterio único de clasificación de los activos de la compañía, según el gráfico que mostramos a continuación;



RESUMEN BURSÁTIL

Martinsa-Fadesa comenzó a cotizar como empresa conjunta el 17 de diciembre de 2007 a un precio de 18,44. El nuevo ticker de la compañía en Bolsa es MTF.

El número medio diario de acciones contratadas en *Martinsa-Fadesa* excluyendo aplicaciones, durante el año 2007 ha sido de 234.266 acciones.

En la actualidad cubren la acción 15 casas de análisis, de las cuales 2 han emitido un informe recientemente.

ACTIVIDAD PATRIMONIAL 2007

Los hechos relevantes del área patrimonial durante el año 2007 se centraron en tres líneas de negocio, principalmente: hoteles, campos de golf y viviendas en alquiler.

- La línea de negocio de viviendas de protección en alquiler comenzó su andadura con la entrega de las 38 viviendas de la promoción de Las Tablas A-17 (Madrid), entre los meses de enero y abril; y continuó con la entrega de una promoción de 200 viviendas de alquiler con opción a compra en Rivas Vaciamadrid. En lo que se refiere a vivienda libre en alquiler, *Martinsa-Fadesa* dispone de viviendas en diferentes promociones en la Comunidad de Madrid: En Tres Cantos y en Madrid (Pórtico de Mirasierra, Las Tablas y la Quinta de los Molinos).
- En Campos de Golf, se inició la explotación de Miño (9 hoyos) en el mes de abril de 2007 y Ayamonte a final del ejercicio
- En la parte de hoteles se produjeron dos importantes operaciones detalladas en la Pág. 8 de este documento.

Los activos en explotación, construcción y proyectados al final del año 2007 son;

- En explotación 2 hoteles (San Mamés y Jandía Golf), y la Residencia Envida. En la actualidad están en construcción 7 hoteles más y hay suelo en desarrollo para 54.
- En explotación 2 centros comerciales (Dos Regos y Mesoiro). Hay 4 en construcción, otros 4 suelos en desarrollo, y un total de 12 en proyecto.
- En explotación 2 promociones de vivienda de protección en alquiler (Las Tablas A17 y Residencial Jovellanos) y diversas viviendas libres repartidas en varias promociones de la Comunidad de Madrid.
- En explotación 9 campos de golf. *Martinsa Fadesa* esta construyendo un total de 10 campos de golf adicionales en la actualidad, y tiene 15 proyectados.

ANEXOS
CUENTA RESULTADOS ANUALES PROFORMA 2007/2006

| (Millones €) | 2007 | | | 2006 | | |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|------------|
| | MTF | FAD | MT | MTF | FAD | MT |
| Actividad Inmobiliaria | | | | | | |
| Cifra de negocio | 1.189 | 966 | 223 | 1.350 | 1.211 | 139 |
| Coste de venta | -721 | -558 | -163 | -781 | -707 | -74 |
| Margen bruto | 468 | 408 | 60 | 569 | 504 | 66 |
| <i>margen %</i> | 39,4 | 42,2 | 26,9 | 42,1 | 41,6 | 46,7 |
| Actividad Hotelera | | | | | | |
| Cifra de negocio | 57 | 57 | -- | 50 | 50 | -- |
| Coste de venta | -47 | -47 | -- | -41 | -41 | -- |
| Margen bruto | 10 | 10 | -- | 9 | 9 | -- |
| <i>margen %</i> | 17,5 | 17,5 | -- | 18 | 18 | -- |
| Actividad Industrial | | | | | | |
| Cifra de negocio | 17 | 17 | -- | 17 | 17 | -- |
| Coste de venta | -17 | -17 | -- | -15 | -15 | -- |
| Margen bruto industrial | -- | -- | -- | 2 | 2 | -- |
| <i>margen %</i> | -- | -- | -- | 11,8 | 11,8 | -- |
| Otros ingresos de explotación | 3 | 2 | 1 | 3 | 2 | 1 |
| Total Ingresos | 1.581 | 1.357 | 225 | 1.421 | 1.281 | 140 |
| Margen bruto total | 559 | 498 | 61 | 583 | 517 | 66 |
| <i>Margen bruto total %</i> | 35,3 | 33,6 | 15,2 | 41,0 | 40 | 27,1 |
| Otros gastos de explotación | -142 | -133 | -9 | -167 | -156 | -11 |
| EBITDA | 417 | 365 | 52 | 416 | 360 | 56 |
| <i>margen EBITDA %</i> | 26,4 | 26,9 | 23,2 | 29,3 | 28,1 | 40 |
| Dotación amortización inmovilizado | -18 | -18 | -- | -18 | -17 | -1 |
| Variación provisiones de tráfico | 0,3 | 0,05 | 0,25 | 1,5 | 1,5 | -- |
| EBIT | 399 | 340 | 59 | 399 | 344 | 55 |
| Diferencial Financiero | -41 | -44 | 3 | -31 | -11 | -20 |
| Otros Resultados Financieros | -2 | 0 | -2 | 7 | 2 | 4 |
| Gastos Financieros OPA | -181 | -- | -181 | -- | -- | -- |
| Resultados por variaciones por valor de activos | -2 | -2 | -- | 11 | 10 | 1 |
| Resultado antes de impuestos (BAI) | 174 | 295 | -121 | 385 | 346 | 39 |
| Impuesto de Sociedades | -26 | -65 | 39 | -141 | -127 | -15 |
| Resultado atribuible a socios externos | -4 | -2 | -2 | -- | -- | -- |
| Beneficio comparable después Fin. OPA | 144 | 228 | -84 | 244 | 219 | 25 |
| Gastos OPA no Fin. Y Reval. Activos | -41 | 115 | -156 | -59 | -59 | -- |
| Beneficio Neto | 103 | 343 | -240 | 185 | 160 | 25 |

INFORMACIÓN DE CONTACTO
Pablo Divasson del Fraile
Vanessa López Presedo
RELACIONES CON INVERSORES

Teléfono: +34 91 51 66 100
E-mail: pablod@fadesa.es
Web: www.martinsafadesa.com