

MARTINSA  FADESA



RESULTADOS Ejercicio 2008

24 de marzo de 2009

ÍNDICE

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS	3
2. INFORMACIÓN CONTABLE	5
a. Cuenta resultados y principales magnitudes consolidadas	
b. Balance consolidado 2008	
3. PREVENTAS Y ENTREGAS 2008.....	7
4. RESUMEN BURSÁTIL.....	10
5. GESTIÓN DE ACTIVOS Y EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS	10
6. ACTIVIDAD PATRIMONIAL.....	11

TIPOS DE INFORMACIÓN

A efectos de seguimiento de los resultados del Grupo de Sociedades *Martinsa Fadesa* se presentan dos tipos de información:

a) 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 2007 contienen el impacto del subgrupo Fadesa desde el 15 de marzo “fecha de adquisición”.

b) Información PROFORMA comparable

A efectos de dar mayor transparencia a los inversores, y tal como viene haciendo habitualmente, 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 del ejercicio 2007 la suma de doce meses de *Martinsa* y de *Fadesa*. Esta información se recoge en la sección 3

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

Como ya se informó en la publicación de resultados anteriores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa-Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de La Coruña la declaración de Concurso Voluntario de Acreedores en previsión del no cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008 fue aceptado el auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón.

El auto de declaración de Concurso se encuentra disponible en la página Web de la CNMV. La empresa continuará comunicando regularmente a la CNMV así como a los accionistas sobre los trámites previstos en la ley concursal.

Cabe destacar que la declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio. El Concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la Ley. La Compañía se ha acogido a los instrumentos establecidos en la Ley Concursal, en particular al Concurso Voluntario de Acreedores con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre la Administración Concursal presentó el informe provisional exigido por el artículo 75 de la Ley Concursal, donde se concluía sobre la existencia de datos indicativos de la posible consecución de un plan de viabilidad.

El 30 de diciembre la Sociedad presentó Propuesta de Convenio de Acreedores ante el Juzgado Mercantil nº 1 de la Coruña. Dicho convenio se presentó con el apoyo de Caja Madrid y La Caixa que presentaron en el referido juzgado escrito de adhesión. Este convenio está pendiente de ser informado por los Administradores Concursales y de la apertura de la fase de convenio.

Hasta la fecha, Martinsa-Fadesa, está encontrando colaboración necesaria entre las distintas instituciones, acreedores y entidades financieras involucradas, para reiniciar promociones en curso que habían sido paralizadas como consecuencia de la declaración de concurso. En los próximos meses se continuarán reiniciando obras fruto de la cooperación con las entidades bancarias.

En el último trimestre del 2008 y en los primeros meses del 2009, la Compañía ha llevado a cabo importantes operaciones de activos inmobiliarios que le permitirán afrontar con mayor solvencia la propuesta de convenio de acreedores.

El 8 de enero de 2009, el Magistrado-Juez del Juzgado nº 1 de lo Mercantil, dictó mediante auto medidas cautelares por el cual se ordenó al Agente de Garantías del préstamo de deuda Senior, así como cualquier beneficiario de las garantías, que se abstuviese de ejecutar cualquier garantía real o personal otorgada por la sociedad Martinsa-Fadesa, o cualquiera de sus sociedades filiales, nacionales o extranjeras, como medida necesaria para asegurar el previsible resultado de la anunciada acción de reintegración que habría de presentarse antes del día 9 de febrero por la Administración Concursal. La mencionada acción de reintegración fue presentada en la fecha prevista.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo Fadesa a 30 de junio, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA durante los meses de noviembre y diciembre de 2008, asciende a 7.733,4 millones de euros siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.

Dentro de la situación concursal mencionada y del deterioro de la actividad económica tanto en España como a nivel internacional, Martinsa-Fadesa ha obtenido unos ingresos de 626 millones de euros entregando 2.327 unidades. Asimismo, se han prevendido 2.073 unidades.

Tras completar un Expediente de Regulación de Empleo en el ejercicio 2008 que afectó a 312 empleados, la compañía ha comenzado ya en el 2009 un nuevo ERE que afectará a aproximadamente 259 empleados.

.

2. INFORMACION CONTABLE

La información contable, es la presentada en el documento cifradoc y recoge los estados financieros consolidados del grupo, que por tanto en el 2007 contienen el impacto del subgrupo Fadesa desde el 15 de marzo “fecha de adquisición”.

Los resultados anuales correspondientes al ejercicio 2008 están marcados por los siguientes factores:

- La actividad operativa de Martinsa-Fadesa durante ejercicio 2008 se ha visto afectada por la situación concursal en la que se encuentra la compañía desde el inicio del segundo semestre, razón que dificulta la comparación de los resultados.
- Marruecos pasa a consolidar por un 50%, tras el acuerdo firmado con ADDOHA, en diciembre del 2007, de forma que participa en todos los proyectos que Martinsa-Fadesa tenga en Marruecos, convirtiéndose ambas compañías en socios estratégicos en este país.
- Los ingresos totales ascienden a 626 millones de euros, lo que supone un descenso del 48% respecto al ejercicio 2007 en el que Marruecos consolida al 100% y se realizaron ventas especiales de activos por valor de 201 millones.
- Se han prevendido 2.073 unidades por 585 millones y se han entregado 2.327 unidades por valor de 614 millones. El stock de preventas se sitúa en las 11.313 unidades por valor de 1.914 millones, consolidando Marruecos por un 50%, tras el acuerdo firmado con ADDOHA, en diciembre del 2007.
- El activo contable de Martinsa-Fadesa se sitúa en 6.973 millones de euros desde los 9.581 millones de euros de diciembre del 2007.
- Dentro del coste de las ventas se recoge el importe de la revalorización de activos llevada a cabo en el ejercicio 2007 dentro del proceso de la OPA de Martinsa sobre Fadesa (ver nota de resultados 2007) y que puso éstas a valor de mercado. Este efecto tiene como resultado una reducción de los márgenes contables
- La Compañía tiene un patrimonio contable negativo por importe de menos 699 millones. Dicho patrimonio negativo es resultado fundamentalmente de las provisiones reversibles que se han dotado en el mes de junio siguiendo la normativa contable y sobre la base de la valoración de activos realizada con dicha fecha de referencia. No obstante, la mencionada valoración de activos arrojaba un valor superior al valor contable dado que la revalorización llevada a cabo en la fusión se realizó de acuerdo con normas de contabilidad sólo sobre los activos adquiridos y no sobre aquellos que provenían de la propia Martinsa. El 12 de diciembre mediante el Real Decreto – Ley 10/2008 se aprueba con una vigencia temporal limitada un régimen excepcional para las reducciones obligatorias de capital y las disoluciones como consecuencia de pérdidas.

A) Cuenta de resultados y principales magnitudes consolidadas

Millones Euros	CONSOLIDADOS		Var. %
	2008	2007	
Actividad Inmobiliaria			
Cifra de negocio	616	1.148	-46
Viviendas y parcelas	385	643	-40
Suelo	213	267	-20
Construcción	0	19	-100
Activos Inmobiliarios y otros	18	220	-92
Coste de venta	-624	-1.051	-41
Margen bruto	-8	98	-108
<i>margen %</i>	-1	9	-10
Otros gastos de explotación	-186	-116	61
Actividad Hotelera			
Cifra de negocio	2	45	-95
Coste de venta	-2	-36	-94
Margen bruto	0	9	-100
<i>margen %</i>	0	20	-20
Otros gastos de explotación	-1	-2	-74
Actividad Industrial			
Cifra de negocio	0	12	-97
Coste de venta	0	-14	-99
Margen bruto	0	-2	-112
<i>margen %</i>	54	-15	na
Otros gastos de explotación	-2	-6	-66
Otros Ingresos de Explotación	7	2	237
Total Cifra de Negocio	626	1.208	-48
Total Margen Bruto	0	107	-100
<i>margen %</i>	0	9	-9
Total Otros Gastos de Explotación	-189	-123	53
EBITDA	-189	-16	1.046
Amortizaciones y Provisiones	-2.442	-12	20.177
Resultado Financiero	-393	-50	687
BAI	-3.024	-78	3.757
Impuesto de Sociedades	589	145	306
Rdo. Atribuido a Socios Externos	-2	-6	-63
Resultado Neto	-2.437	60	-4.152

Millones Euros y %	2008	2007	Var. %
Activo Total	6.973	9.582	-27
Patrimonio Neto	-699	1.757	-140
Deuda neta	5.522	5.177	7

C) Balance Consolidado

ACTIVO (millones € y %)	2008	2007	Var. %
ACTIVOS NO CORRIENTES	669	533	26
Inmovilizado material	97	127	-24
Inmuebles de inversión	82	67	22
Fondo de comercio	16	16	0
Otros activos intangibles	4	3	4
Activos financieros no corrientes	74	85	-13
Inversiones contabilizadas por el método de participación	347	134	158
Activos por impuestos diferidos	50	100	-50
ACTIVOS CORRIENTES	6.304	9.048	-30
Existencias	5.536	8.360	-34
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	364	446	-18
Otros activos financieros corrientes	140	41	240
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	16	0	n.a
Otros activos corrientes	134	92	46
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	114	82	40
Activos mantenidos para venta y de actividades interrumpidas	0	27	-100
TOTAL ACTIVO	6.973	9.582	-27

PASIVO (millones € y %)	2008	2007	Var. %
PATRIMONIO NETO	-699	1.757	-140
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-708	1.746	-141
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	9	11	-15
PASIVOS NO CORRIENTES	247	951	-74
Ingresos a distribuir	2	1	142
Deudas con entidades de crédito	5	20	n.a
Pasivos por impuestos diferidos	31	739	-96
Provisiones	53	55	-4
Otros pasivos no corrientes	156	135	15
PASIVOS CORRIENTES	7.426	6.874	8
Deudas con entidades de crédito	5.631	5.157	9
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.387	1.347	3
Provisiones	108	91	19
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	13	7	99
Otros pasivos corrientes	286	254	12
Pasivos de activos para venta y de actividades interrumpidas	0	19	-100
TOTAL PASIVO	6.973	9.582	-27

3. PREVENTAS Y ENTREGAS 2008

Evolución del stock de pre-ventas	2008	
	Unidades	Millones €
Cartera de pre-ventas a 31-12-2007	12.819	2.101
+ Pre-ventas 2008	2.073	585
- Anulaciones 2008	-439	-75
- Entregas 2008	-2.327	-614
Cartera de pre-ventas cierre	11.313*	1.907*

Se ha procedido a la anulación de contratos de preventas por un total de 813 unidades (preventas realizadas a Fondos, con el fin de desarrollarlas para obtener mejores márgenes, ya que se trata de viviendas de protección)

	2008		2007	
	Unidades	Millones €	Unidades	Millones €
PREVENTAS				
Total Preventas	2.073	585	4.846	1.161
ENTREGAS				
Total Entregas	2.327	614	4.790	1.313

Preventas

El valor de las preventas realizadas durante el ejercicio 2008 cae con respecto al 2007 debido primordialmente a dos circunstancias: la crisis inmobiliaria en la que se halla inmerso el sector a nivel global y la situación de concurso de acreedores en la que está la compañía (las cifras del año son 585 millones de euros y 2.073 unidades).

De esta manera el valor de las preventas en 2008 ha sido un 49% inferior al del 2007, mientras que el número de unidades prevendidas ha disminuido en un 57%.

El valor de las preventas en el extranjero se ha disminuido en un 70% respecto a 2007, de forma que la actividad comercial internacional ha representado en 2008 un 35% sobre el total.

Si desagregamos este valor de preventas por países, España ha supuesto el 64%, seguida de Hungría con un 11%, Marruecos con un 10,7%, Francia con un 8,25%, México con un 2,9% y Portugal y Bulgaria con porcentajes mínimos.

Se da una fuerte caída en primera residencia debido a la incidencia de la crisis inmobiliaria y a la falta de liquidez de las familias para afrontar la compra de una residencia habitual. Las preventas de primera residencia disminuyen en un 72% con respecto al año anterior.

Las preventas en segunda residencia han disminuido un 5% en unidades y un 17% en valoración. La caída no ha sido tan pronunciada en este caso al incluirse en la cifra las operaciones realizadas con bancos.

Escrituras

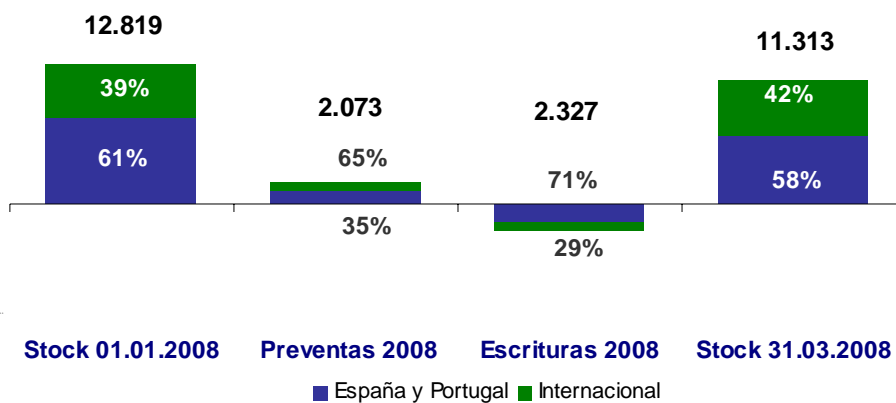
La crisis inmobiliaria, la falta de liquidez en el sistema y el concurso de acreedores en el que se halla inmersa la compañía propician una caída en las ventas del 51% en unidades y del 50% en valoración.

El desglose entre España y el extranjero quedaría de la siguiente manera: 57% de disminución de unidades en España y un 30% en internacional

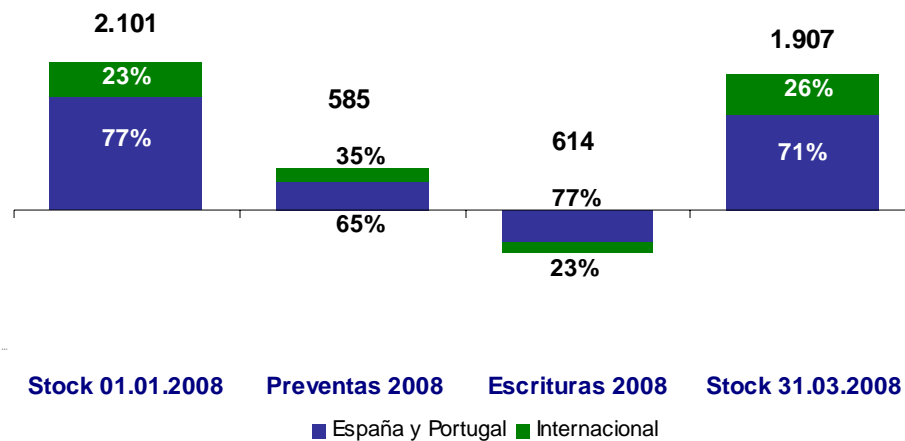
Stock de preventas

El efecto de las preventas y entregas de España y Portugal e internacional provoca un cambio mínimo en la proporción del stock final a 31.12.2008. Dicho efecto resulta similar en el caso de la cartera valorada en millones de euros.

Evolución del stock (unidades)



Evolución del stock (millones de €)



4. RESUMEN BURSÁTIL

El pasado 14 de Julio la CNMV suspendió la cotización de Martinsa-Fadesa como consecuencia de la presentación del concurso de acreedores presentado por la compañía.

5. GESTION DE ACTIVOS Y EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS

Gestión urbanística

Martinsa-Fadesa a pesar de la situación concursal y de los distintos acontecimientos que se han producido a lo largo del año, como la refinanciación de la deuda, ha continuado realizando transformaciones de suelo.

A lo largo del presente ejercicio 2008 se han desarrollado en el área nacional diversos avances urbanísticos sobre un total de 8.158.234 m² de edificabilidad que representarían aproximadamente 58.000 viviendas.

Por lo que respecta al área internacional, en el ejercicio 2008, se han llevado a cabo avances urbanísticos sobre 404.546 m² de edificabilidad que representan aproximadamente 3.360 viviendas así como 157 habitaciones hoteleras.

Evolución de la cartera de suelo

Martinsa-Fadesa dispone en la actualidad de una cartera de activos en gestión estimada de 21,6 millones de metros cuadrados potencialmente edificables, según las observaciones del párrafo siguiente. Un 33,84% de la cartera se compone de suelo preurbanizable, un 26,20% es urbanizable, un 39,96% finalista, obra en curso y patrimonio.

A continuación mostramos un desglose de los metros cuadrados, por estadios urbanísticos estimados a partir de la valoración de activos realizada en diciembre de 2008, sobre la base de los informes de tasación realizados por tres sociedades independientes (VALMESA, TECNITASA Y THIRSA) inscritas en el Registro Especial de Tasadores del Banco de España con fecha de valoración 30 de Junio de 2008 y a la estimación interna de la Compañía de la evolución del 2º semestre de 2008

Edificabilidad potencial (m ² e)	
Total Suelo	16.854.084
Rústico	0
Preurbanizable	7.317.056
Urbanizable	5.665.375
Finalista	3.871.653
Obra en curso	4.678.781
Patrimonio	90.341
TOTAL m ² NETO	21.623.206

Adicionalmente, la compañía estima que determinados activos de suelo en desarrollo en los que los informes de valoración externos no han tomado en consideración aprovechamientos urbanísticos pueden incrementar en cerca de 2,2 millones de metros cuadrados potencialmente edificables estas cifras.

6. ACTIVIDAD PATRIMONIAL

Los hechos relevantes del área patrimonial durante el año 2008 se centraron en cuatro líneas de negocio, principalmente: hoteles, campos de golf, centros comerciales y viviendas en alquiler.

- La línea de negocio de viviendas de protección en alquiler continuó su andadura con la explotación de las 38 viviendas de la promoción de Las Tablas A-17 (Madrid) y la de la 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 un campo de golf en Ayamonte (9 hoyos) –completando la oferta previa de la compañía en Ayamonte- y durante febrero de 2008, se inauguraron dos campos adicionales : Morrojable (Fuerteventura) y Arroyo de la Encomienda (Valladolid). En el mes de julio de 2008, se vendió un campo de golf todavía en promoción (Illescas, Toledo)
- En la parte de hoteles se vendió el hotel Sant Joan Despí en Barcelona (febrero 2008)
- Respecto a Centros Comerciales se vendió parte del Centro Comercial de Mesoiro (julio 2008)

Los activos en explotación durante 2008 son:

En explotación 2 hoteles (San Mamés y Jandía Golf), y la Residencia Envida.

- En explotación 2 centros comerciales (Dos Regos y Mesoiro).
- 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.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido elaborado por MARTINSA-FADESA, S.A. (la "Compañía"), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2008.

La información y cuales quiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Alvaro Andani Gil

RELACIONES CON INVERSORES

Teléfono: +34 91 51 66 100

E-mail: accionistas@fadesa.es

Web: www.martinsafadesa.com