

**MARTINSA  FADESA**



**RESULTADOS**  
**Primer Trimestre 2009**

**12 de mayo de 2009**

## ÍNDICE

---

<b>1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMACIÓN CONTABLE .....</b>	<b>4</b>
a. Cuenta resultados y principales magnitudes consolidadas	
b. Balance consolidado T1 2009	
<b>3. PREVENTAS Y ENTREGAS T1 2009.....</b>	<b>7</b>
<b>4. GESTIÓN DE ACTIVOS Y EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS</b>	<b>8</b>

---

## 1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

---

El 30 de diciembre la Sociedad presentó Propuesta de Convenio de Acreedores ante el Juzgado Mercantil nº 1 de La Coruña en la que se contempla el pago de la deuda ordinaria en el plazo de ocho años. Dicho convenio se presentó con el apoyo de Caja Madrid y La Caixa que presentaron en el referido juzgado escrito de adhesión. Mediante auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña se admitió a trámite la mencionada propuesta, con superación del plazo máximo de 5 años sobre la base del informe emitido por el Ministerio de Economía y Hacienda.

En el último trimestre de 2008 y en los primeros meses de 2009, la Compañía ha llevado a cabo importantes operaciones de venta de activos inmobiliarios que han supuesto hasta la fecha de hoy unos ingresos por importe de 536 millones y una reducción de deuda con entidades de crédito por importe de 424 millones, generando una tesorería por importe de 112 millones, lo cual permitirá afrontar con liquidez la Propuesta de Convenio de Acreedores.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo Martinsa Fadesa a 30 de junio de 2008, 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 211 millones de euros, un 62% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior entregando 213 unidades. Asimismo, se han prevendido 211 unidades.

Los gastos de explotación se reducen de forma considerable hasta los 19 millones.

El EBITDA de la Compañía se mantiene en niveles similares al ejercicio anterior, siendo ligeramente superior.

En el primer trimestre de 2009 la Compañía ha llevado a cabo 12 avances urbanísticos sobre suelos que suman una edificabilidad de 1.329.136 m<sup>2</sup> que corresponderían a 10.676 viviendas.

## 2. INFORMACION CONTABLE

---

Los resultados anuales correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2009 están marcados por los siguientes factores:

- Los ingresos totales ascienden a 211 millones de euros, lo que supone un incremento del 62% respecto al mismo periodo 2008.
- Se han prevendido 211 unidades por 200 millones y se han entregado 213 unidades por valor de 205 millones.
- El pasivo contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 6.767 millones de euros desde los 6.973 millones de euros de diciembre del 2008.
- 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 732 millones. Dicho patrimonio negativo es resultado fundamentalmente de las provisiones reversibles que se han dotado en el mes de junio 2008 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 sólo se realizó, de acuerdo con las normas de contabilidad, sobre los activos adquiridos y no sobre aquellos que provenían de la propia Martinsa. La compañía tiene activos con plusvalías latentes no registradas sobre la base de la última tasación realizada por importe de 946 millones. El 12 de diciembre, mediante Real Decreto – Ley 10/2008 se aprobó un régimen excepcional en relación con las pérdidas registradas contablemente por deterioro del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias, de tal modo que para los ejercicios contables de 2008 y 2009 no se considerarán a los efectos de la obligación legal de la reducción obligatoria de capital y de la disolución.

**A) Cuenta de resultados y principales magnitudes consolidadas**

Millones Euros	CONSOLIDADOS		
	T1 2009	T1 2008	Var. %
<b>Actividad Inmobiliaria</b>			
Cifra de negocio	209	127	64
Coste de venta	-217	-123	77
Margen bruto	-8	5	-269
<i>margen %</i>	-4	4	-8
Otros gastos de explotación	-19	-31	-38
<b>Actividad Hotelera</b>			
Cifra de negocio	0	0	-100
Coste de venta	0	0	-100
Margen bruto	0	0	-100
<i>margen %</i>	0	0	na
Otros gastos de explotación	0	0	-100
<b>Actividad Industrial</b>			
Cifra de negocio	0	1	-100
Coste de venta	0	-1	-100
Margen bruto	0	0	-100
<i>margen %</i>	0	-24	na
Otros gastos de explotación	0	-1	-100
Otros Ingresos de Explotación	2	1	71
<b>Total Cifra de Negocio</b>	<b>211</b>	<b>130</b>	<b>62</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-7</b>	<b>5</b>	<b>-222</b>
<i>margen %</i>	-3	4	-7
<b>Total Otros Gastos de Explotación</b>	<b>-19</b>	<b>-32</b>	<b>-40</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-26</b>	<b>-27</b>	<b>-2</b>
Amortizaciones y Provisiones	-3	-2	19
Resultado Financiero	-1	-93	-99
<b>BAI</b>	<b>-30</b>	<b>-122</b>	<b>-75</b>
Impuesto de Sociedades	3	40	-92
Rdo. Atribuido a Socios Externos	0	-3	-92
<b>Resultado Neto</b>	<b>-27</b>	<b>-85</b>	<b>-68</b>

## C) Balance Consolidado

<b>ACTIVO</b> (millones € y %)	<b>T1 2009</b>	<b>2008</b>	<b>Var. %</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>656</b>	<b>669</b>	<b>-2</b>
Inmovilizado material	76	97	-21
Inmuebles de inversión	82	82	0
Fondo de comercio	16	16	0
Otros activos intangibles	3	4	-7
Activos financieros no corrientes	81	74	9
Inversiones contabilizadas por el método de participación	345	347	-1
Activos por impuestos diferidos	53	50	6
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>6.111</b>	<b>6.304</b>	<b>-3</b>
Existencias	5.359	5.536	-3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	336	364	-8
Otros activos financieros corrientes	143	140	2
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	18	16	9
Otros activos corrientes	152	134	14
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	103	114	-10
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.767</b>	<b>6.973</b>	<b>-3</b>

<b>PASIVO</b> (millones € y %)	<b>T1 2009</b>	<b>2008</b>	<b>Var. %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-732</b>	<b>-699</b>	<b>5</b>
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-740	-708	4
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	8	9	-17
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>239</b>	<b>247</b>	<b>-3</b>
Ingresos a distribuir	2	2	-7
Deudas con entidades de crédito	5	5	0
Pasivos por impuestos diferidos	31	31	0
Provisiones	61	53	15
Otros pasivos no corrientes	140	156	-10
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>7.260</b>	<b>7.426</b>	<b>-2</b>
Deudas con entidades de crédito	5.486	5.631	-3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.523	1.519	0
Provisiones	101	108	-7
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	16	13	22
Otros pasivos corrientes	134	154	-13
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6.767</b>	<b>6.973</b>	<b>-3</b>

### **3. PREVENTAS Y ENTREGAS 2009**

---

#### Escrituras

Pese a la crisis económica e inmobiliaria y al concurso de acreedores en el que se halla inmersa la compañía, Martinsa Fadesa ha formalizado 213 escrituras, incrementando su facturación de 118 a 205 millones durante el primer trimestre del año, en comparación con el mismo período del año anterior

El desglose entre España y el extranjero quedaría de la siguiente forma: 91% de incremento de valor de facturación en España y un 28% de disminución en internacional

Además, Martinsa Fadesa como gestor ha entregado 206 viviendas en la parcela B 30 de las Tablas (Madrid) en régimen de comunidad de bienes.

#### Preventas

Martinsa Fadesa ha realizado unas preventas de 211 unidades, por un importe de 200 millones de euros durante el primer trimestre de 2009. Dichas preventas incluyen, las unidades formalizadas directamente en escritura pública y que son computadas a su vez como entregas.

De esta forma, el valor de las preventas (viviendas y suelo) en el primer trimestre ha sido superior al del mismo período de 2008 en un 117%.

El valor de las preventas en el extranjero ha disminuido en un 61,9% respecto al mismo periodo del 2008, de forma que la actividad comercial internacional ha representado en el primer trimestre del 2009 un 6% sobre el total. La actividad comercial internacional para el mismo período de 2008 supuso un 34%.

Si desagregamos este valor de preventas por países, España y Portugal suponen el 94% y Francia el 5%.

## **4. GESTION DE ACTIVOS Y EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS**

---

### Gestión urbanística

En el primer trimestre de 2009 se han llevado a cabo en España 7 avances sobre una edificabilidad de 1.183.154 m<sup>2</sup>e y 8.797 viviendas.

Por lo que respecta al área internacional, desde enero de 2009 se han producido un total de 5 avances urbanísticos en los suelos que está gestionando Martinsa Fadesa, lo que supone avances sobre un total de 145.982 m<sup>2</sup>e y 1.727 viviendas así como 152 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.

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.

El próximo 14 de mayo se inaugurará el Centro Comercial León Plaza, propiedad de la sociedad participada Desarrollo de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L., en el centro urbano de León con una superficie bruta alquilable de 17.855 m<sup>2</sup>.



## **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 primer trimestre del ejercicio 2009.

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](mailto:accionistas@fadesa.es)

Web: [www.martinsafadesa.com](http://www.martinsafadesa.com)