



Resultados Fadesa 2005

La información económico-financiera del ejercicio 2005 y 2004 incluida en el presente documento ha sido elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas (NIIF) y las interpretaciones derivadas de las mismas realizadas por el Comité Permanente de Interpretación (SIC) y el Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRIC-IASB) conocidas hasta el 31 de diciembre de 2005, fecha de cierre de los estados financieros, así como a las interpretaciones de dichas normas realizadas por los auditores de la Sociedad. Asimismo, el IASB podría emitir nuevas normas que podría ser aplicadas de forma voluntaria por el Grupo Fadesa para los ejercicios a partir de 1 de enero de 2006.

Hasta la fecha, las NIIF han sido sometidas a un considerable proceso de revisión y están siendo aplicadas en la Unión Europea y en un gran número de países de forma simultánea por primera vez. Por este motivo, no existe una experiencia detallada a la que recurrir para la resolución de cuestiones técnicas que pudieran surgir durante la aplicación de dichas normas a hechos no específicamente previstos en las NIIF.

Los cambios derivados de cualquiera de las cuestiones anteriores o de la evolución de la práctica del sector también podrían incidir en determinadas decisiones e interpretaciones adoptadas a día de hoy por el Grupo Fadesa en la preparación de este documento. En función de lo anterior, podría ser necesario introducir cambios en esta información.

- **Liderazgo en el Mercado Residencial Español**
 - 6.000 unidades entregadas
 - Más de 7.200 unidades prevendidas
 - Stock de preventas superior a 2.000 Mill €

- **Modelo de negocio integrado**
 - Gestión urbanística integral del suelo

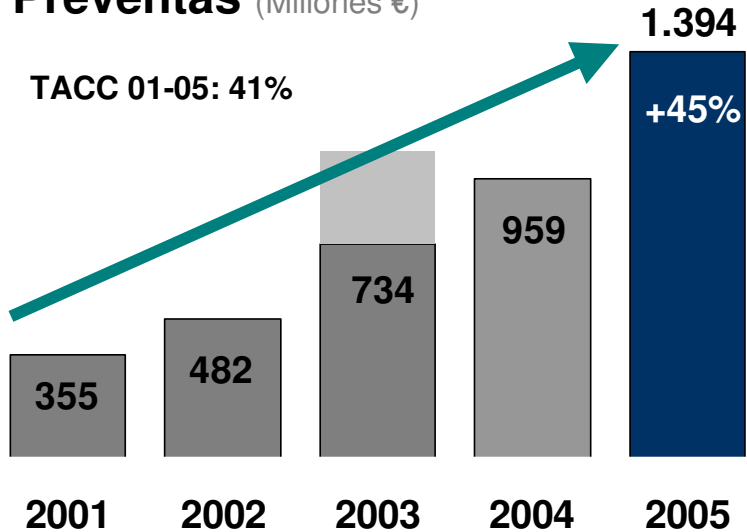
- **Fortaleza comercial: diversificación de clientes y productos.**

- **Márgenes crecientes**

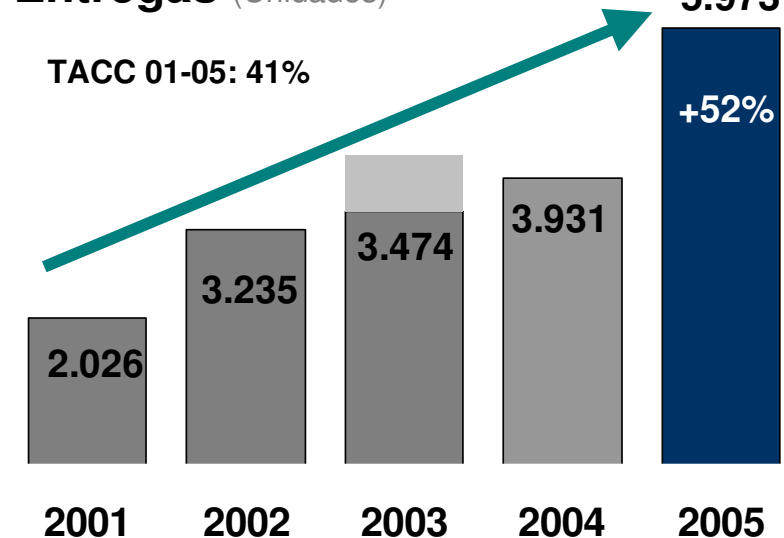
- **Expansión Nacional e Internacional.**

Evolución de las Preventas y las Entregas

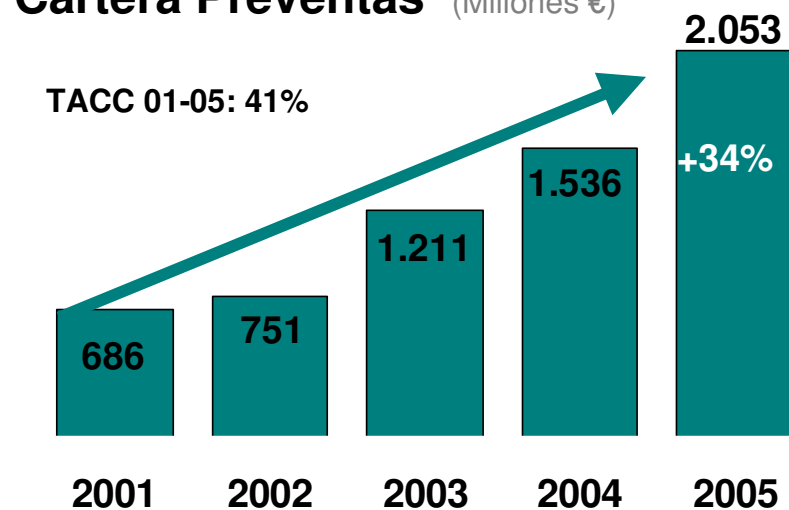
Preventas (Millones €)



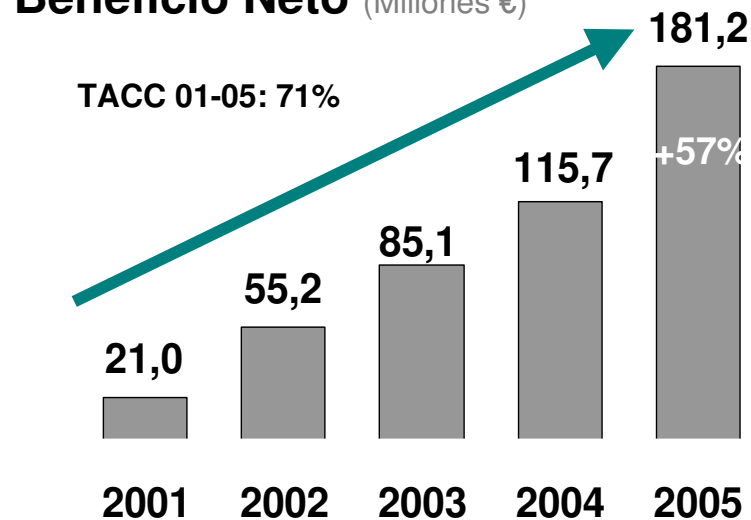
Entregas (Unidades)



Cartera Preventas (Millones €)



Beneficio Neto (Millones €)

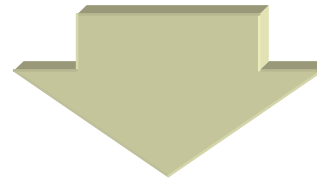


**Gestión
Suelo**

**Diseño
Proyectos**

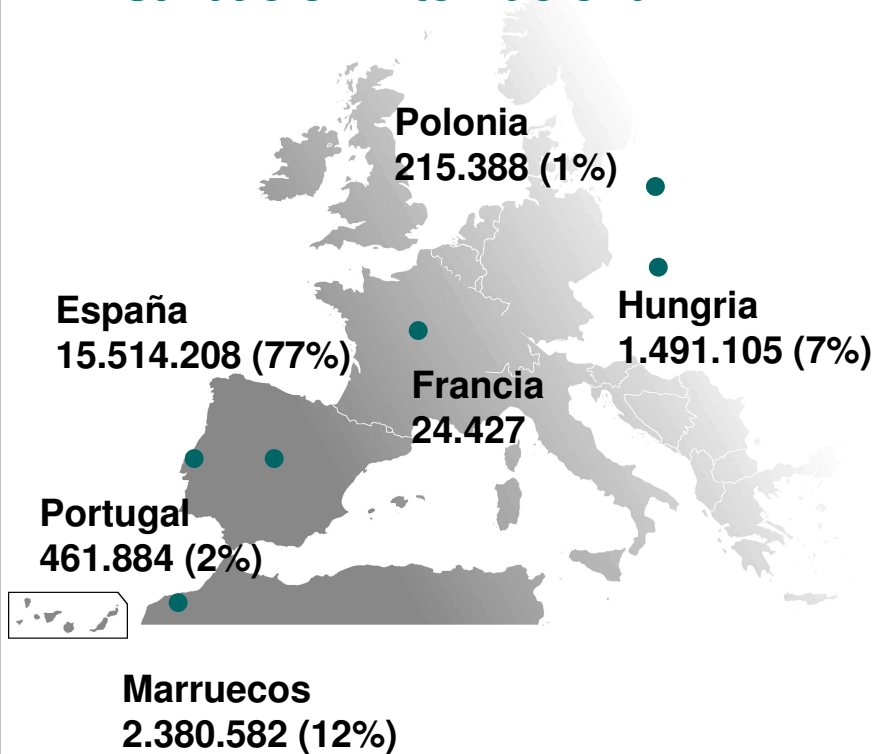
**Construc-
ción**

Ventas

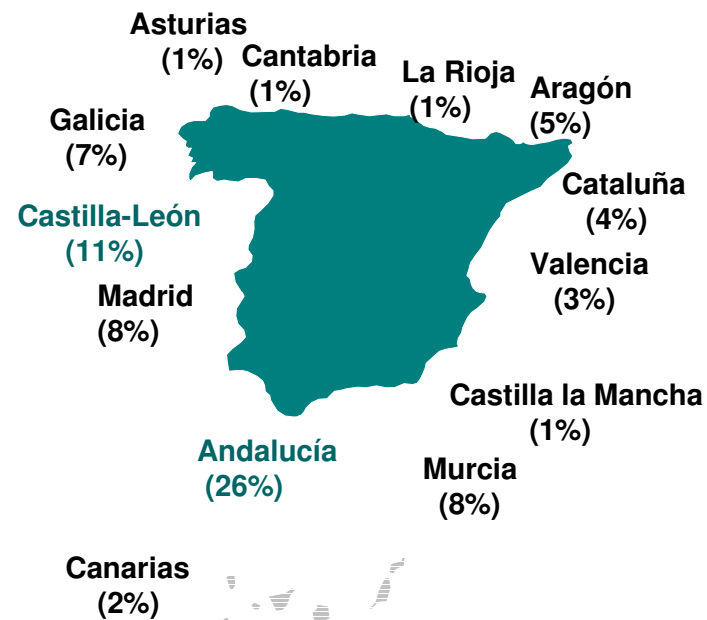


- Captación de toda la creación de valor
- Eficiencia - Economías de escala
- Flexibilidad - Rapidez en el proceso
- Control total del producto - Control de Calidad
- Mejor conocimiento del mercado y del cliente

Distribución internacional

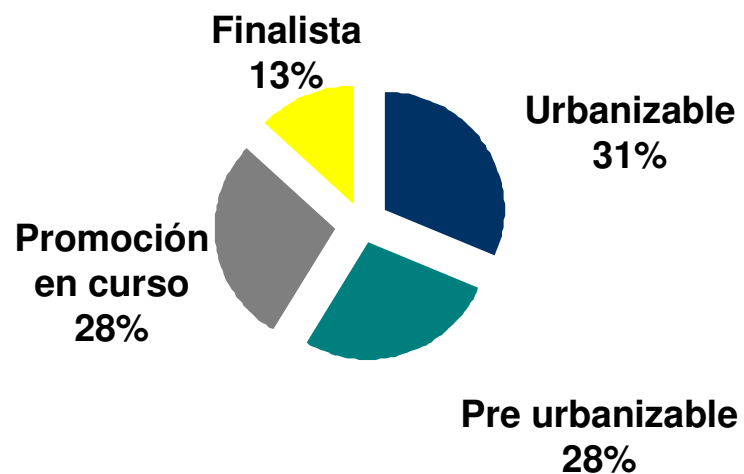


Distribución doméstica

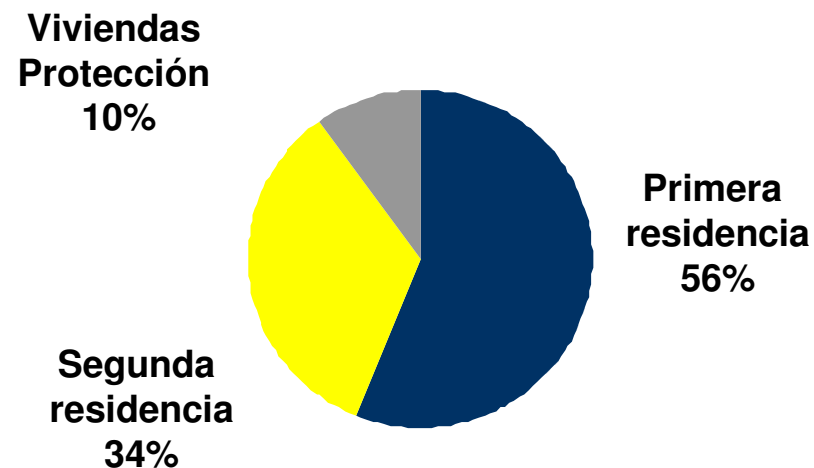


- 20,1 millones de m² edificables
- 134.000 unidades residenciales en cartera
- 37.500 unidades en construcción

Situación urbanística



Diversificación por Producto



- Aproximadamente 150 promociones en diferentes estados de desarrollo.
- Apertura de oficinas comerciales en el extranjero.

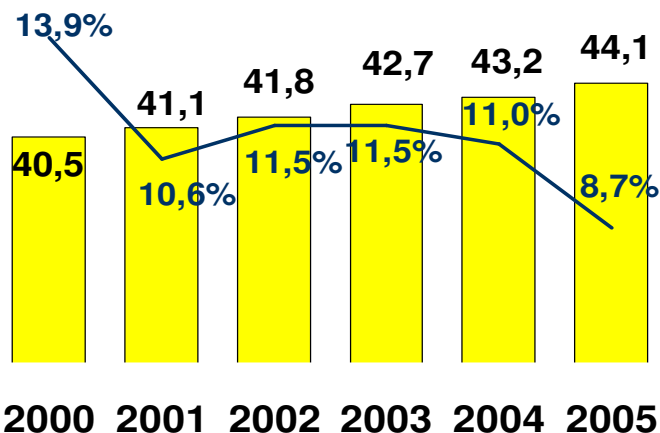
Cartera de suelo: Evolución 2005



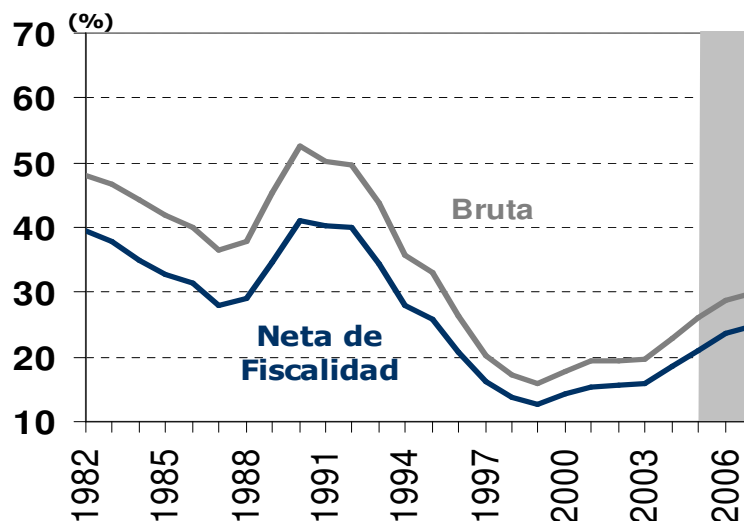
Millones m ²	Promociones en curso	Reserva de suelo			2005
		Finalista	Urbanizable	Preurbanizable	
Año 2004	5,1	1,2	5,2	5,0	16,5
Compras 2005	0,0	0,2	2,0	3,0	5,2
Trasposos/Altas	2,2	3,4	2,5	0,0	8,1
Trasposos/Bajas	-1,6	-2,2	-3,4	-2,5	-9,7
Año 2005	5,7	2,6	6,3	5,5	20,1



Población Española y Tasa Desempleo %



Accesibilidad de la vivienda en España



- PIB España 3,4% vs PIB UE 1,7%
- Cambios poblacionales: Inmigración. Divorcios.
- Tipo de interés real negativo
- Plazos hipotecarios hasta 50 años
- Unidades iniciadas en 2005 >750.000.
- Incremento de precios vivienda 12,6% (Ministerio)/ 16,7% (RE)
- Crecimiento volumen hipotecario en 2005: 24%.
- Morosidad en mínimos: 0,4%

- El producto de Fadesa alcanza el más amplio rango de compradores
- Especialistas en grandes desarrollos
- Nuevas ciudades
- Precios competitivos. Excelente calidad-precio.
- Diversificación de producto
- Vivienda protegida, primera y segunda residencia

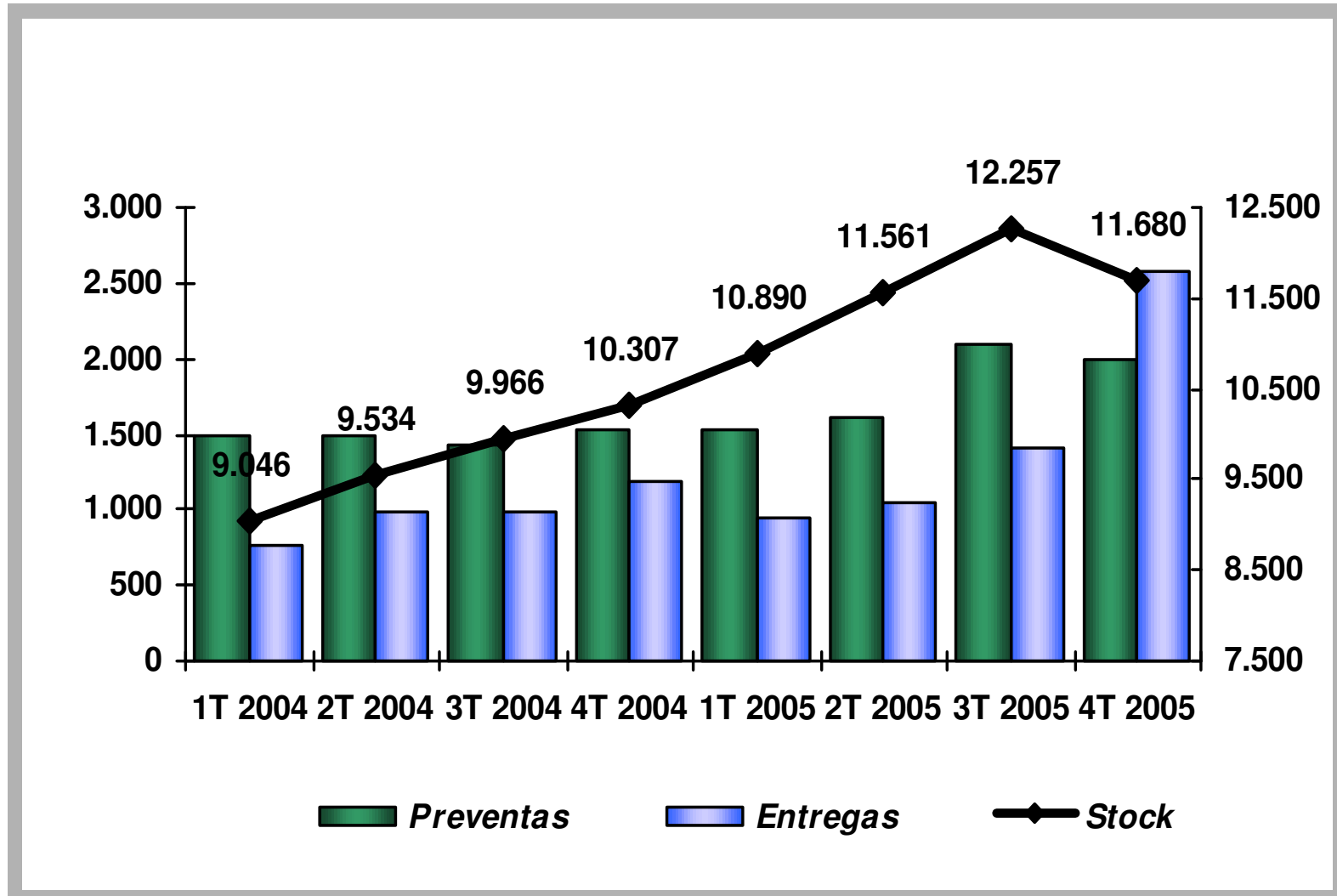


Millones €	2005	2004	05/04
Total Ingresos	977,4	687,1	42%
Margen Bruto	388,3	255,8	52%
EBITDA	291,8	191,2	53%
Beneficio Neto	181,2	115,7	57%

Pre-ventas Periodo	1.394,2	959,0	45%
Stock pre-ventas	2.052,6	1.535,6	34%

GAV	8.813	7.094	24%
NNAV	4.290	3.424	25%

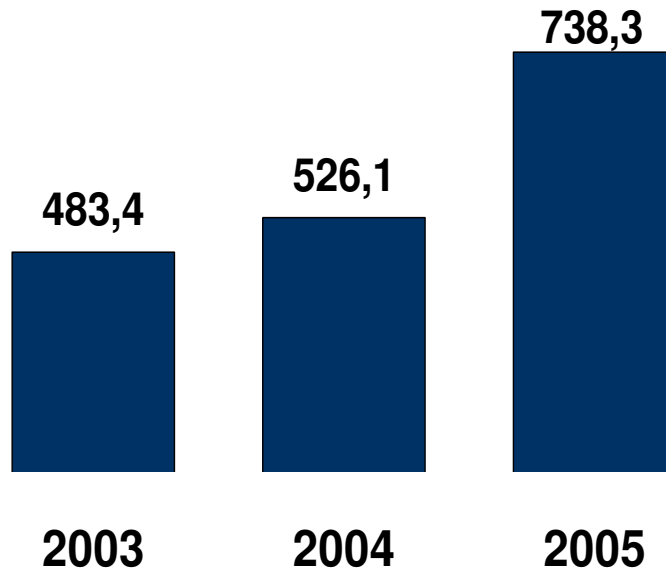
BPA	1,61	1,04	55%
NNAV por acción	38,22	30,75	24%



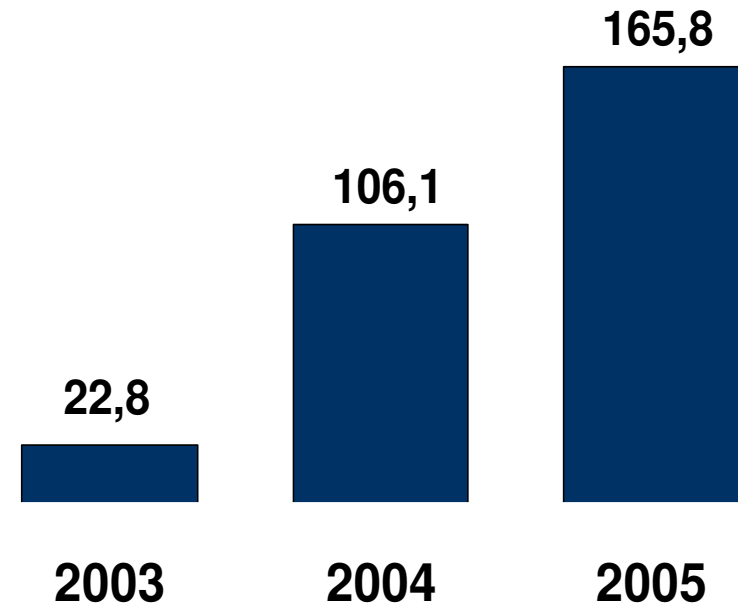
Resultados 2005 – Actividad Residencial

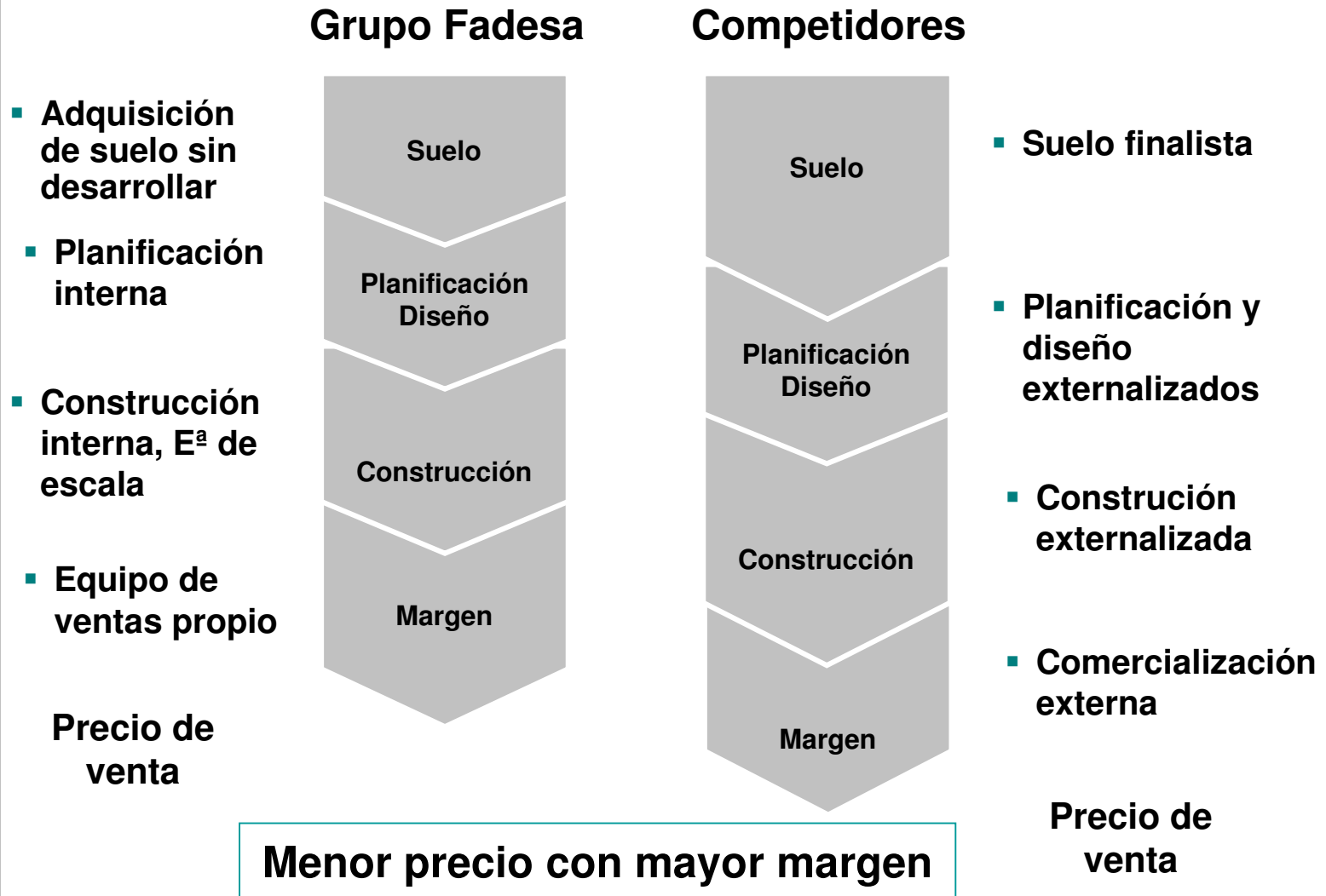
Millones €	2005	2004	05/04
Ingresos	925,4	643,6	44%
Coste de Ventas	-548,1	-407,6	34%
Margen Bruto	377,3	236,0	60%
Margen Bruto %	41%	37%	

Ventas Viviendas y Parcelas



Ventas Suelo

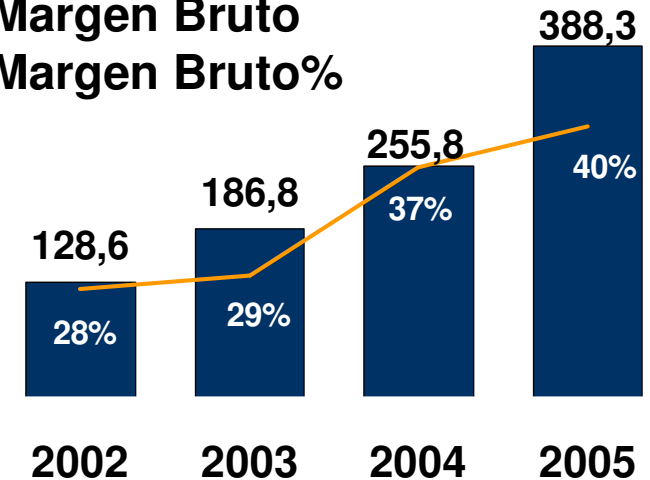




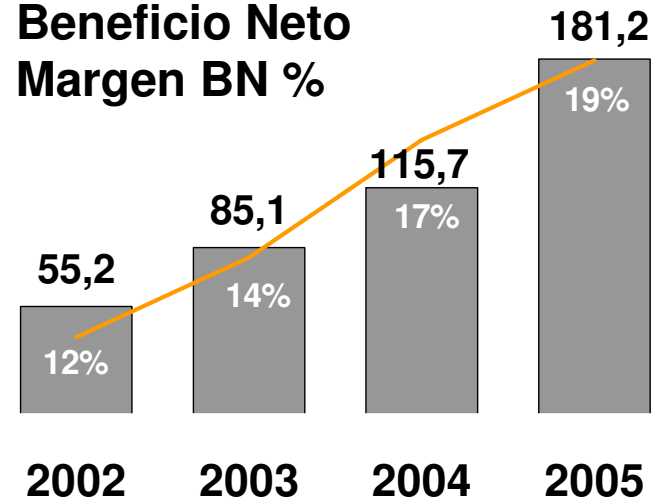
Resultados 2005 – Mejorando Márgenes

Millones €	2005	2004	05/04
Total Ingresos	977,4	687,1	42%
Ventas residencial	925,4	643,6	44%
margen	41%	37%	
Ventas hoteles	34,5	11,4	203%
margen	16%	21%	
Ventas Industrial	17,2	16,4	5%
margen	31%	59%	
Margen bruto	388,3	255,8	52%
EBITDA	291,8	191,2	53%
R. Financiero	-6,4	-3,0	
EBIT	273,1	177,0	54%
Beneficio Neto	181,2	115,7	57%

Margen Bruto
Margen Bruto%



Beneficio Neto
Margen BN %

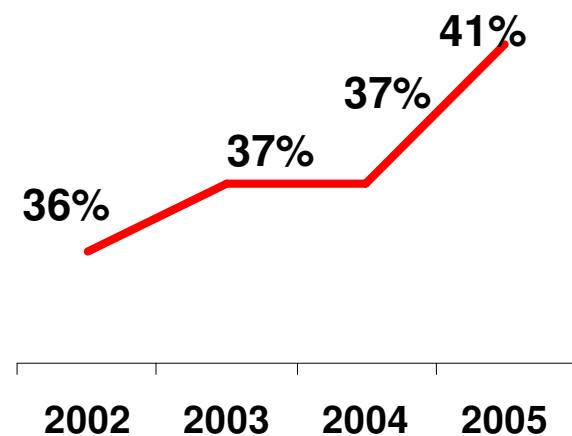


Balance Diciembre 2005 – Deuda Financiera

Millones €	Dic 2005
Inmovilizado material	442,3
Existencias	2.180,4
Activos líquidos	73,1
Otros activos	672,1
Total Activo	3.367,9
Patrimonio Neto	526,1
Deuda Financiera	1.408,8
Acreeedores	1.297,0
Suelo	631,2
Anticipos	438,2
Proveedores	227,6
Otros pasivos	136,0
Total Pasivo	3.367,9
Deuda Financiera Neta	1.335,8

- 15% Ratio Deuda/GAV, el más bajo del sector
- 18% Deuda financiera corporativa
- 0,65x Deuda /Stock Pre-ventas
- Líneas de crédito con todas las entidades financieras españolas.
- Coste financiero menor del 3%

ROE %

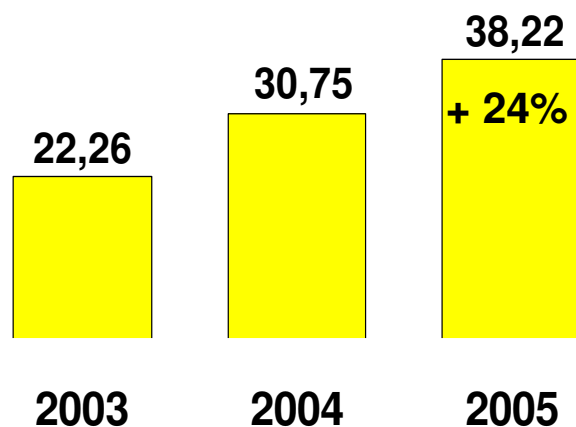


Valoración Activos Richard Ellis 2005

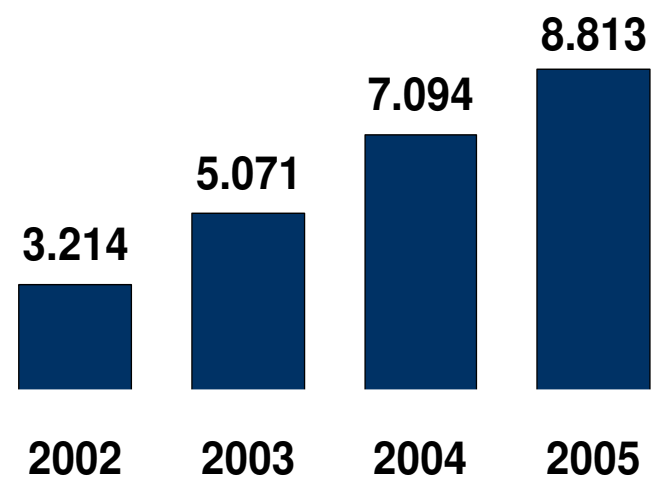
GAV 2005

	Mill m ²	GAV Mill €	Valor libros Aj.Mill €	NAV despues Tax Acumulado Por Acción		Descuento s/ total
Inversiones Patrimoniales	0,2	440	292	589	5,24	(86%)
Promociones en curso	5,7	3.603	1.380	2.028	18,07	(52%)
Bolsa de Suelo						
Finalista	2,4	868	222	2.448	21,81	(43%)
Urbanizable	6,3	2.219	508	3.560	31,72	(17%)
Pre-urbanizable	5,5	1.552	399	4.290	38,22	0%
Soto de Rivas		131				
Total	20,1	8.813	2.801	4.290	38,22	0%

NNAV por acción



GAV Mill €



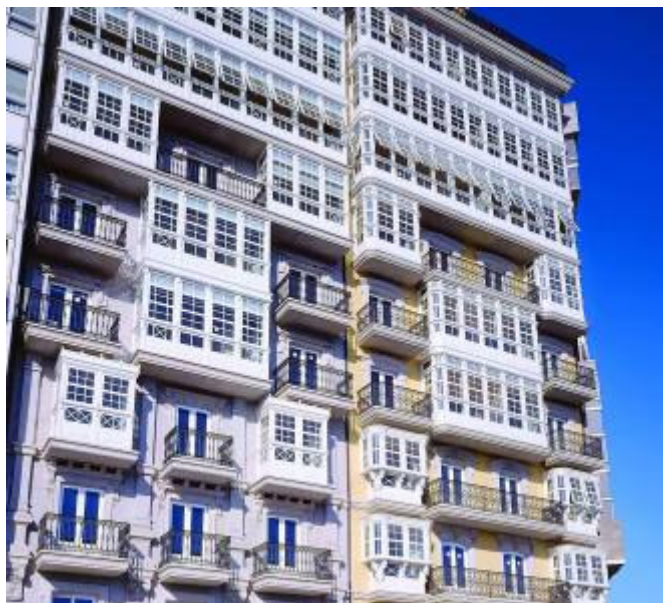
Millones €	2005	2004	% 05/04
GAV	8.813	7.094	24%
Ajustes (1)	-162	-222	
GAV ajustado	8.651	6.872	
-Valor en libros ajustado (2)	-2.801	-2.184	
+ Fondos Propios	501	387	
NAV antes impuestos (3)	6.330	5.061	25%
Impuestos (35%)	-2.040	-1.636	
NAV después Impuestos	4.290	3.425	25%
NAV antes impuestos por acción	56,40	45,44	24%
NAV después impuestos por acción	38,22	30,75	24%

(1) Los ajustes corresponden a activos sobre los que Fadesa no tiene visibilidad de desarrollo y los ajuste por minoritarios.

(2) El valor en libro de activos se ajusta por el coste de ejercitar las opciones.

(3) En el año 2005 se realiza un ajuste a la plusvalía (GAV-valor en libros) por asignación a minoritarios por 21 mill€

- **Incremento de cuota en el mercado Español**
- **Crecimiento y consolidación Internacional**
- **Incremento de las ventas Internacionales**
- **Aumento del número de unidades residenciales a entregar anualmente.**



Anexos

Evolución del Stock de Preventas

	2004		2005	
	Mill €	Unidades	Mill €	Unidades
Cartera Pre-ventas Inicio	1.211,2	8.320	1.508,9	10.307
+ Pre-ventas Año	959,0	5.918	1.394,2	7.228
- Entregas	- 661,3	- 3.931	- 924,5	- 5.973
Ajustes NIIF y otros			74	118
Cartera Pre-ventas Fin	1.508,9	10.307	2.052,6	11.680



GAV 2004

	Mill m ²	GAV Mill €	Valor libros Aj.Mill €	NAV despues Tax Acumulado Por Acción	Descuento s/ total
Inversiones Patrimoniales	0,1	281	141	473	4,25 (86%)
Promociones en curso	5,0	2.540	1.094	1.408	12,64 (59%)
Bolsa de Suelo					
Finalista	1,2	768	268	1.732	15,55 (49%)
Urbanizable	5,2	1.970	366	2.775	24,92 (19%)
Pre-urbanizable	5,0	1.404	316	3.424	30,75 0%
Soto de Rivas		131			
Total	16,5	7.094	2.184	3.424	30,75 0%

GAV 2003

	Mill m ²	GAV Mill €	Valor libros Mill €	NAV despues Tax Acumulado Por Acción	Descuento s/ total
Promociones en curso	3,3	1.889	798	982	8,8 (60%)
Bolsa de Suelo					
Finalista	2,5	600	142	1.279	11,5 (48%)
Urbanizable	3,0	1.202	300	1.865	16,7 (25%)
Pre-urbanizable	3,0	1.177	150	2.533	22,7 2%
Inversiones Patrimoniales	--	79	47	2.555	22,9 3%
Soto de Rivas		124		2.635	23,7
Total	11,8	5.071	1.437	2.635	23,7 6%
Ajustes		385			
Total Ajustado	20,3	4.686	1.437	2.480	22,3 0%

- Hoteles:

- 12 en funcionamiento (5 Urbanos y 7 Vacacionales)
- 29 hoteles en cartera.
- Acuerdo con Barceló.



- Golfs:

- 4 en funcionamiento
- En cartera 22 campos
- Acuerdo con Finagolf



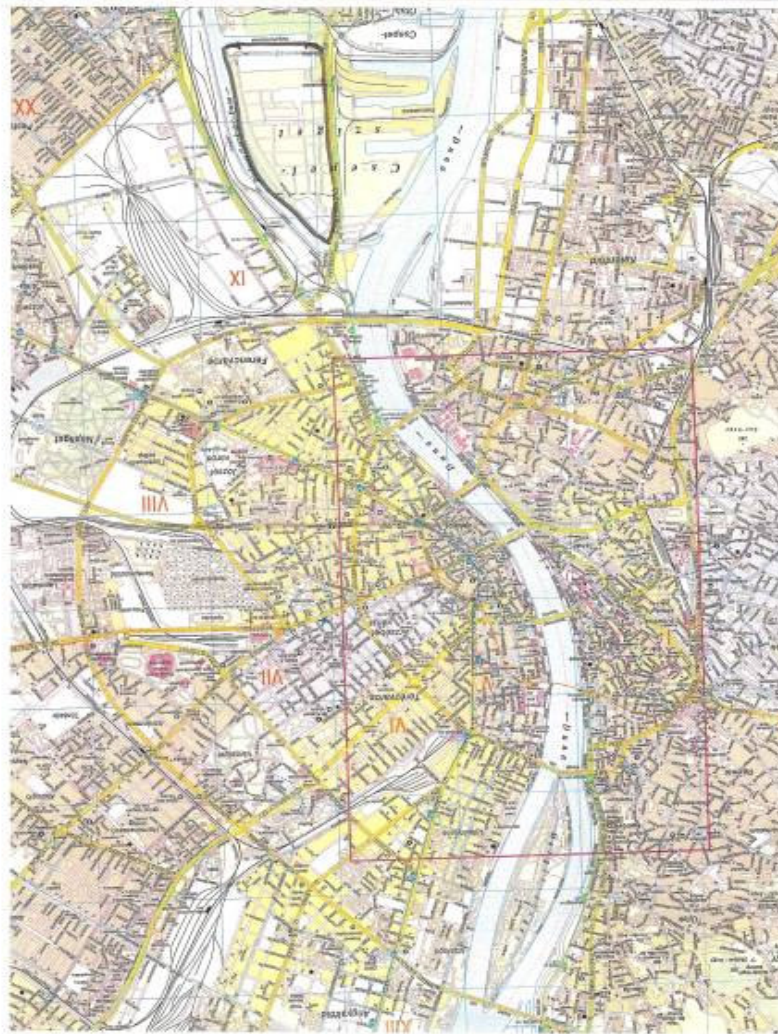
- 3.000 unidades residenciales
- 3.000 apartamentos turísticos
- 12 hoteles
- Marina, Centros Comerciales, zonas de ocio, etc.



- Promociones Marrakech, Tanger y Kabila



10 Tanger
Complexe hôtelier
FADESA



- **Hungría: 1,5 mill m²**
- **Kilary: 280 unidades**
- **Csepel: 10.000 unidades**
- **Marina Part: 2.000**



- Financiere Rive Gauche
- Paris, Lyon, Rhône Alpes
- 500 unidades en curso
- Torres Levallois





- Prokom Group
- Ostoja Wilanow project
- 1.900 unidades