

MARTINSA  FADESA



RESULTADOS
Primer Semestre 2009

28 de julio de 2009

ÍNDICE

1. HECHOS DESTACADOS	3
2. INFORMACIÓN CONTABLE	4
a. Cuenta resultados	
b. Balance consolidado S1 2009	
3. PREVENTAS Y ENTREGAS S1 2009.....	7

1. HECHOS DESTACADOS

En el último trimestre de 2008 y el primer semestre de 2009, la Compañía ha llevado a cabo importantes operaciones de venta de activos inmobiliarios por 582 millones de euros reduciendo deuda con entidades de crédito en 464 millones de euros y generando tesorería, lo cual permitirá afrontar con liquidez la Propuesta de Convenio de Acreedores.

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 337 millones de euros, un 78% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior. Las entregas corresponden a 11 suelos y 897 unidades inmobiliarias. Asimismo, se han prevendido 758 unidades.

Ante el deterioro del sector inmobiliario ha sido necesario dotar provisiones adicionales por depreciación con un impacto de 464 MM, en torno al 7% del valor de los activos inmobiliarios, con lo que el resultado del ejercicio arroja unas pérdidas de 527 MM, resultando unos fondos propios negativos por importe de 1.224 MM.

En el primer semestre de 2009 la Compañía ha llevado a cabo 27 avances urbanísticos, sobre un total de 3 millones de metros cuadrados potencialmente edificables correspondientes a catorce mil quinientas viviendas.

2. INFORMACION CONTABLE

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

- Los ingresos totales ascienden a 337 millones de euros, lo que supone un incremento del 78% respecto al mismo periodo 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 supuso la valoración de 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 1.224 millones. Dicho patrimonio negativo es resultado fundamentalmente de las provisiones reversibles que se han dotado en 2008 y en el primer semestre de 2009 siguiendo la normativa contable y sobre la base de la valoración de activos realizada con dichas fechas de referencia.
- 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

Millones Euros	CONSOLIDADOS		Var. %
	1S 2009	1S 2008	
Actividad Inmobiliaria			
Cifra de negocio	332	187	78
Coste de venta	-365	-196	87
Margen bruto	-33	-9	263
<i>margen %</i>	-10	-5	-5
Otros gastos de explotación	-51	-90	-44
Actividad Industrial			
Cifra de negocio	0	1	-100
Coste de venta	0	-1	-100
Margen bruto	0	0	0
<i>margen %</i>	0	0	na
Otros gastos de explotación	0	0	-100
Otros Ingresos de Explotación	5	2	115
Total Cifra de Negocio	337	190	77
Total Margen Bruto	-29	-7	308
<i>margen %</i>	-8	-4	-5
Total Otros Gastos de Explotación	-51	-90	-44
EBITDA	-79	-97	-18
Amortizaciones y Provisiones	-496	-2.330	-79
Resultado Financiero	55	-179	-131
BAI	-520	-2.606	-80
Impuesto de Sociedades	-7	461	-101
Rdo. Atribuido a Socios Externos	-1	-3	-72
Resultado Neto	-527	-2.147	-75

B) Balance Consolidado

ACTIVO (millones € y %)	1S 2009	dic-08	Var. %
ACTIVOS NO CORRIENTES	654	669	-2
Inmovilizado material	66	97	-31
Inmuebles de inversión	107	82	30
Fondo de comercio	0	16	-100
Otros activos intangibles	3	4	-11
Activos financieros no corrientes	81	74	9
Inversiones contabilizadas por el método de participación	345	347	0
Activos por impuestos diferidos	52	50	4
ACTIVOS CORRIENTES	5.427	6.304	-14
Existencias	4.818	5.536	-13
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	241	364	-34
Otros activos financieros corrientes	122	140	-13
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	19	16	18
Otros activos corrientes	98	134	-27
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	129	114	13
TOTAL ACTIVO	6.082	6.973	-13

PASIVO (millones € y %)	1S 2009	dic-08	Var. %
PATRIMONIO NETO	-1.224	-699	75
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-1.233	-708	74
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	8	9	-11
PASIVOS NO CORRIENTES	245	247	-1
Ingresos a distribuir	2	2	-4
Deudas con entidades de crédito	9	5	88
Pasivos por impuestos diferidos	32	31	3
Provisiones	63	53	19
Otros pasivos no corrientes	140	156	-10
PASIVOS CORRIENTES	7.061	7.426	-5
Deudas con entidades de crédito	5.405	5.631	-4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.404	1.519	-8
Provisiones	105	108	-3
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	23	13	77
Otros pasivos corrientes	123	154	-20
TOTAL PASIVO	6.082	6.973	-13

3. PREVENTAS Y ENTREGAS 2009

Ingresos:

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 30 de junio la cifra total de 337 M de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del Grupo, supuso el 98% de esta cifra de ingresos y dentro de ésta, la venta de activos patrimoniales representó el 13%. De los ingresos totales, el 18% procedió del área internacional.

El Grupo Martinsa-fadesa ha totalizado 908 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales, suelo y otras unidades inmobiliarias) en los primeros seis meses del año. De ellas, 554 corresponden a España y Portugal y el resto, al área internacional. El número de unidades escrituradas en el primer semestre del año 2008 fue de 925.

Preventas:

La actividad comercial durante el ejercicio 2009 se ve condicionada fundamentalmente por dos circunstancias: la crisis financiera global y la situación de concurso voluntario de acreedores en la que está la Compañía. Con este escenario, en los primeros seis meses del año, se han formalizado 758 nuevas operaciones de viviendas y suelo. En el mismo periodo del año 2008, las unidades prevendidas ascendieron a 759.

De estas preventas, el 63% se han realizado en España y Portugal y el 37% en el resto de países (Francia, Hungría, Polonia y Marruecos).

Debido a la situación concursal en que se encuentra la compañía, todas las preventas se han producido de unidades terminadas y suelos.

Asimismo, se han hecho efectivas, 212 anulaciones de contratos suscritos con clientes, de las que 104 lo han sido en España.

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 semestre 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

Web: www.martinsafadesa.com