

MARTINSA  FADESA



RESULTADOS
Tercer Trimestre 2010

ÍNDICE

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS	3
2. INFORMACIÓN CONTABLE	5
a. Cuenta resultados y principales magnitudes consolidadas	
b. Balance consolidado 3T2010	
3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO.....	7
4. GESTIÓN DE ACTIVOS Y EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS ..	7

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

Martinsa Fadesa ha entregado 1.373 unidades en los nueve primeros meses de 2010 (34% en el Área internacional y 66% en España y Portugal), un 11% más que en el mismo periodo de 2009, en el que se entregaron 1.233 unidades. Asimismo, se han vendido 648 nuevas unidades sobre plano (93% en el área internacional y 7% en España y Portugal).

Los ingresos totales ascienden a 392 millones de euros, lo que supone un descenso del 2% respecto al mismo periodo 2009. El margen bruto mejora en 7 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior. Los gastos de explotación se reducen de forma considerable, en un 39%, respecto al mismo periodo del año anterior. El EBITDA de la Compañía mejora sensiblemente frente al año anterior en un 56%, siendo de -44 millones de euros frente a -99 millones del mismo periodo de 2009. El resultado neto de la Compañía mejora frente al año anterior en un 84%, siendo de -90 millones de euros, frente a los -565 millones del mismo periodo de 2009.

El pasivo contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 5.421 millones de euros, que representan una disminución de 391 millones de euros con respecto a los 5.812 millones de euros de diciembre de 2009.

En los nueve primeros meses de 2010 la Compañía ha llevado a cabo avances urbanísticos sobre suelos que suponen el cambio de estado urbanístico de 4,07 millones de metros cuadrados potencialmente edificables.

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 junio y julio de 2010, asciende a 5.384 millones de euros siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003. Descontadas las ventas producidas en estos nueve primeros meses del año, la disminución por depreciación de los activos respecto a la valoración de diciembre de 2009, es inferior al 1%.

HECHOS POSTERIORES

Cumpliendo con lo requerido por el Juzgado, la Administración Concursal de Martinsa-Fadesa presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores e inventario de bienes y derechos) el pasado 16 de julio.

El 15 de julio una serie de acreedores, en concreto, Caja de Ahorros de Galicia, Caja de Ahorros de Madrid, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa) y Banco Popular Español, S.A., presentaban una nueva propuesta de convenio para Martinsa-Fadesa.

Posteriormente, el 21 de julio el Juzgado dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y se fijaba el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar las adhesiones o votos en contra, habiendo sido finalmente admitida la propuesta de Convenio el 1 de Septiembre, con informe favorable de la Administración Concursal del 17 del mismo mes.

Finalmente, el pasado 4 de octubre se presentó una propuesta de convenio para el resto de filiales concursadas, que fue admitida a trámite el 15 de Octubre por el Juzgado y que está pendiente de informe de la Administración Concursal.

2. INFORMACION CONTABLE

A) Cuenta de resultados

Millones Euros	CONSOLIDADOS		
	3T 2010	3T 2009	Var. %
Actividad Inmobiliaria			
Cifra de negocio	389	399	-3
Coste de venta	-394	-432	-9
Margen bruto	-5	-33	85
<i>margen %</i>	-1	-8	6
Otros gastos de explotación	-42	-67	-38
Actividad Industrial			
Cifra de negocio	0	0	na
Coste de venta	0	0	na
Margen bruto	0	0	na
<i>margen %</i>			na
Otros gastos de explotación			n.a.
Otros Ingresos de Explotación	3	2	11
Total Cifra de Negocio	392	401	-2
Total Margen Bruto	-2	-31	93
<i>margen %</i>	-1	-8	7
Total Otros Gastos de Explotación	-42	-68	39
EBITDA	-44	-99	56
Amortizaciones y Provisiones	-46	-496	91
Resultado Financiero	4	39	-91
BAI	-86	-556	85
Impuesto de Sociedades	-4	-7	44
Rdo. Atribuido a Socios Externos	0	-2	79
Resultado Neto	-90	-565	84

B) Balance Consolidado

ACTIVO (millones € y %)	3T 2010	dic-09	Var. %
ACTIVOS NO CORRIENTES	635	598	6
Inmovilizado material	61	46	34
Inmuebles de inversión	130	120	8
Fondo de comercio	0	0	-100
Otros activos intangibles	1	1	-16
Activos financieros no corrientes	62	38	64
Inversiones contabilizadas por el método de participación	333	343	-3
Activos por impuestos diferidos	48	50	-4
ACTIVOS CORRIENTES	4.786	5.214	-8
Existencias	4.283	4.659	-8
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	209	244	-14
Otros activos financieros corrientes	101	114	-11
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	6	2	166
Otros activos corrientes	90	95	-5
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	95	101	-6
TOTAL ACTIVO	5.421	5.812	-7

PASIVO (millones € y %)	3T 2010	dic-09	Var. %
PATRIMONIO NETO	-1.523	-1.433	6
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-1.547	-1.455	6
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	24	22	8
PASIVOS NO CORRIENTES	284	250	14
Ingresos a distribuir	1	2	-11
Deudas con entidades de crédito	7	8	-16
Pasivos por impuestos diferidos	31	27	15
Provisiones	83	68	22
Otros pasivos no corrientes	162	145	12
PASIVOS CORRIENTES	6.660	6.996	-5
Deudas con entidades de crédito	5.205	5.376	-3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.254	1.325	-5
Provisiones	99	106	-6
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	12	16	-23
Otros pasivos corrientes	90	173	-48
TOTAL PASIVO	5.421	5.812	-7

3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 30 de septiembre de 2010 la cifra total de 392 millones de euros frente a los 401 del mismo periodo del año anterior. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 99% de esta cifra de ingresos. El 21% de los ingresos proceden del área internacional frente al 24% del mismo periodo del año anterior.

Durante los 9 primeros meses del año 2010, el grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado **1.373** unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, **910** corresponden a España y Portugal y **463** al área internacional (40% Marruecos, 40% Polonia, 16% Francia y el resto, Hungría). De las 1.373 unidades escrituras, **1.026** corresponden a entregas de unidades prevendidas en ejercicios anteriores y **347** a nuevas operaciones firmadas en 2010 que se han escriturado por el cliente directamente al ser producto terminado.

El número de unidades escrituradas en el mismo periodo de 2009 fue de 1.233, mejorando en consecuencia en un 11%.

En cuanto a nuevas ventas de viviendas sobre plano, el grupo ha totalizado en este periodo un total de 648 unidades. De ellas, 41 se han suscrito en España y 607 en el área internacional (49% en Polonia, 36% en Francia, 12% en Marruecos y el resto, en Hungría).

4. 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, ha continuado realizando transformaciones de suelo.

En los primeros 9 meses del 2010 la Compañía ha llevado a cabo avances urbanísticos sobre suelos que suponen la consolidación de un nuevo estado urbanístico de 4,07 millones de metros cuadrados potencialmente edificables.

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 2010.

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.



RELACIONES CON INVERSORES

Teléfono: +34 91 51 66 100

E-mail: rinversores@martinsafadesa.com

Web: www.martinsafadesa.com