

MARTINSA  FADESA

MARTINSA-FADESA

Resultados 1er Trimestre

2008



14 de Mayo de 2008

PREVIO

MARTINSA-FADESA FIRMA LA REFINANCIACIÓN DE MÁS DE 4.000 MILLONES DE DEUDA

El primer trimestre del año 2008 de *Martinsa-Fadesa* se ha visto marcado por el dilatado proceso de refinanciación de la deuda, culminado el pasado 7 de mayo con la firma del Contrato de Novación del Contrato de Financiación contraído con 45 entidades financieras y coordinado por La Caixa, Cajamadrid, Ahorro Corporación Financiera, Morgan Stanley, Royal Bank of Scotland y Banco Popular.

Los principales puntos a destacar son;

- El acuerdo unifica la deuda contraída para la adquisición de Fadesa y gran parte de la deuda operativa a corto.
- La compañía no deberá pagar el principal de la deuda hasta febrero de 2011, plazo ampliable a dos años más.
- Martinsa-Fadesa fortalecerá sus recursos propios con 350 millones antes de final de 2008.
- Los socios de referencia de la compañía han anticipado 50 millones de euros mediante un préstamo subordinado.

La cantidad refinanciada por Martinsa-Fadesa de su deuda asciende a un importe de más de 4.000 millones de euros, de los que 2.579 millones corresponden al crédito para la adquisición de Fadesa, y 1.422 millones a la refinanciación de deuda operativa a corto.

Por lo tanto, de los 5.201 millones de euros de deuda total de la compañía, más de 4.000 millones han sido refinanciados correspondiendo gran parte del importe restante a deuda de promotor e hipotecas de suelo que no requerían refinanciación.

El contrato firmado, cuyo vencimiento está previsto para el año 2011 ampliable por acuerdo de las partes por otros dos años más, coloca a Martinsa-Fadesa en una buena posición para abordar su plan de negocio, dotándola de los recursos necesarios para afrontar con éxito la actual situación del mercado inmobiliario y garantizando su crecimiento en el mercado nacional e internacional.

De acuerdo con las condiciones del contrato de novación de la financiación, Martinsa-Fadesa no tendrá que amortizar el principal de la deuda en los próximos tres años. El primer pago de intereses será en diciembre de 2008.

TIPOS DE INFORMACION

Como se apuntó en el anuncio de resultados del ejercicio 2007, a efectos de seguimiento de los resultados del Grupo de Sociedades *Martinsa Fadesa* se distingue dos tipos de información:

1.- Información Contable

La información contable es la elaborada y presentada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera. Para el ejercicio 2007 la información consolidada del Grupo *Martinsa Fadesa* sólo recoge la transacciones procedentes del Grupo *Fadesa* desde el 15 de marzo, “fecha de adquisición” (liquidación de la OPA).

La información contable, recoge adicionalmente el efecto de la revalorización de existencias en el coste de ventas, lo que provoca una disminución significativa de los “márgenes contables” si bien no tiene efecto en caja excepto por el positivo del ahorro fiscal.

En el ejercicio 2008, se consolidan los datos del subgrupo de *Martinsa Fadesa* en Marruecos por el 50%, tras la venta del otro 50% a un socio local en diciembre de 2007.

2.- Información PROFORMA comparable

A efectos de dar mayor transparencia a los inversores, 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 y de cuenta de resultados del ejercicio 2007 la suma de doce meses de *Martinsa* y de *Fadesa*. Adicionalmente, se han realizado reclasificaciones de diversas partidas que permiten aislar el efecto derivado de la OPA de *Martinsa* sobre *Fadesa*, obteniendo márgenes homogéneos y comparables de un periodo del ejercicio con el del anterior.

INFORMACION CONTABLE DATOS DESTACADOS

De los resultados anuales correspondientes al 1^{er} trimestre 2008 se puede destacar;

- Los ingresos totales ascienden a 129,9 millones de euros, lo que supone un aumento del 99,2% respecto al primer trimestre del año 2007.
- Los ingresos de la actividad residencial aumentan de 65,2 Millones de Euros a 128,5 Millones de Euros, comparando cifras del primer trimestre del 2007 con las cifras de ingresos del primer trimestre del 2008.
- Se ha descontado del Stock de preventas la parte correspondiente a la venta del 50% del negocio marroquí al principal Grupo inmobiliario local, Addoha. El stock de preventas se sitúa en 12.578 unidades y 2.060 millones de euros.
- El activo contable de *Martinsa-Fadesa* se sitúa en 9.713,6 millones de euros.
- El patrimonio neto del Grupo supera los 1.693 millones de euros.
- Significativo ahorro fiscal provocado por el efecto de revalorización contable de los activos procedentes de Fadesa.
- Como se explica en el apartado de tipos de información, el resultado de la compañía se ve afectado en este ejercicio (y en los siguientes) por el impacto de la OPA, que se traduce en un mayor gasto financiero, por la financiación de la adquisición y especialmente por el efecto contable de la revalorización de las existencias (que supone revalorizar contablemente las existencias a valor de mercado “fair value”, y por tanto al reconocerse las ventas especialmente el primer año, el margen contable es cercano a cero). No obstante no tienen impacto en la generación de caja de la compañía excepto el positivo del ahorro fiscal asociado.

PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS 1T 2008

(Millones €)	CONSOLIDADOS	CONSOLIDADOS	
Datos Financieros	1T 2008	1T 2007	Var. %
Total Ingresos	129,9	65,2	99,2
Ventas actividad residencial	128,5	65,2	97,1
Ventas actividad hotelera	0,4	0,0	0,0
Otros ingresos	1,0	0,0	0,0
Margen Bruto	5,5	23,1	-76,2
Otros gastos de explotación	-32,1	-9,0	256,7
EBITDA	-26,6	14,1	-288,7
BAI	-121,6	-84,9	43,2
Resultado Neto	-85,1	-61,9	37,5
Margen Bruto (%)	4,2%	35,4%	

Millones Euros y %	Mar-08	Dic-07	Var. %
Activo Total	9.713,6	9.581,5	1,4
Patrimonio Neto	1.693,4	1.756,9	-3,6
Deuda neta	5.383,1	5.157,1	4,4

Datos Operativos	1T 2008	1T 2007	Var. %
Pre-ventas			
unidades	459	34	1250,0
millones €	95,2	28,2	237,6
Stock pre-ventas			
unidades	12.578	12.594	-0,1
millones €	2.060	2.258	-8,8

CUENTA RESULTADOS CONSOLIDADA 1T 2008

(Millones €)	CONSOLIDADOS		
	1T 2008	1T 2007	Var. %
Datos Financieros			
Actividad Inmobiliaria			
Cifra de negocio	128,5	65,2	97,1
Coste de venta (1)	-124,0	-42,1	194,5
Margen bruto	4,5	23,1	-80,5
<i>margen %</i>	3,5%	35,4%	
Actividad Hotelera			
Cifra de negocio	0,4	0	--
Coste de venta	-0,4	0	--
Margen bruto	0,0	0,0	--
<i>margen %</i>	0,0%	0,0%	
Otros ingresos de explotación	1,0	0	
Total Ingresos	129,9	65,2	99,2
Margen bruto total	5,5	23,1	
<i>Margen bruto total %</i>	4,2%	35,4%	
Otros gastos de explotación	-32,1	-9,0	
EBITDA	-26,6	14,1	-288,7
<i>margen EBITDA %</i>	-20,5%	21,6%	
Dotación amortización inmovilizado	-1,3	-0,3	
Variación provisiones de tráfico	-1,0	0	
EBIT	-28,9	13,8	-309,4
Diferencial Financiero	-92,8	-98,1	
Otros resultados financieros	0,0	-0,6	
Resultados por variaciones de valor de activos	0,1	0	
Resultado antes de impuestos (BAI)	-121,6	-84,9	-43,2
Impuesto de Sociedades	39,6	27,6	
Resultado atribuible a socios externos	-3,1	-4,6	
Resultado neto	-85,1	-61,9	37,5

(1) Incluye 38,2 millones de euros de la revalorización de activos como consecuencia de la fusión entre Martinsa y Fadesa Inmobiliaria. Para un mejor análisis de la evolución de los márgenes, ver siguiente sección, la evolución de los negocios comparable.

BALANCE 1T 2008 CONSOLIDADO

ACTIVO (millones € y %)	mar-08	dic-07	Var. %
Inmovilizado Material	118,4	127,1	-6,8
Inversiones inmobiliarias	67,1	67,1	0,0
Fondo de comercio	16,0	16,0	0,0
Activos Intangibles	3,4	3,4	0,0
Activos Financieros no corrientes	93,0	85,1	9,3
Inversiones contabilizadas por el método de participación	128,7	134,3	-4,2
Activos por impuestos diferidos	138,1	100,4	37,5
Activos no corrientes	564,7	533,4	5,9
Existencias	8.512,4	8.360,2	1,8
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	434,2	446,1	-2,7
Otros activos financieros	47,1	41,3	14,0
Otros activos corrientes	116,6	91,5	27,4
Efectivo y otros medios líquidos	38,6	81,7	-52,8
Activo corrientes	9.148,9	9.020,8	1,4
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,0	27,0	-100,0
Total Activo	9.713,6	9.581,5	1,40
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	mar-08	dic-07	Var. %
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	1.679,1	1.745,8	-3,8
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	14,3	11,1	28,8
Patrimonio neto	1.693,4	1.756,9	-3,6
Ingresos a distribuir	2,2	1,0	120,0
Deudas con entidades de crédito	20,8	20,3	2,5
Pasivo por impuestos diferidos	727,9	739,2	-1,5
Provisiones	45,3	55,1	-17,8
Otros pasivos no corrientes	108,3	134,9	-19,7
Pasivos no corrientes	904,5	950,5	-4,8
Deudas con entidades de crédito	5.400,9	5.157,1	4,7
Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	1.532,7	1.486,5	3,1
Provisiones	97,7	90,8	7,6
Pasivos por impuestos sobre ganancias corrientes	6,7	6,6	1,5
Otros pasivos corrientes	77,7	114,4	-32,1
Pasivos corrientes	7.115,7	6.855,4	3,8
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	0,0	18,7	-100,0
Total Pasivo	9.713,6	9.581,5	1,40

INFORMACION PROFORMA COMPARABLE

DATOS DESTACADOS

- La actividad operativa de la sociedad se ha visto muy afectada por el dilatado proceso de refinanciación de su deuda de adquisición, lo que ha supuesto la dificultad de cierre de acuerdos corporativos de venta de suelos, paquetes de viviendas, y el lanzamiento de nuevos productos. Asimismo se ha visto afectada por el endurecimiento de las condiciones financieras para los clientes.
- Los ingresos totales proforma comparables del periodo ascienden a 129,9 millones de euros frente a los 325 millones de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.
- A pesar de la crisis del sector, durante el primer trimestre de este ejercicio se han prevendido 459 unidades residenciales.
- La sociedad consigue mantener sus márgenes brutos de viviendas en el 34%.
- El EBITDA comparable se ha visto afectado por la reducción de ingresos, que se ha compensado con un reducción de los gastos de estructura del 20%.
- En lo que se refiere a la actividad comercial comparable, el total de unidades prevendidas ha descendido un 39%.
- El importe del stock asciende a 2.060 millones de euros lo que asegura un porcentaje alto de los ingresos de la compañía en los próximos ejercicios, manteniéndose en 12.578 unidades, en línea con ejercicios anteriores.
- La sociedad está realizando un replanteamiento de su estrategia comercial, adaptando su oferta de productos hacia vivienda accesible por los clientes, focalizándose en vivienda protegida (donde dispone de suelo para más de 24.000 viviendas) y en viviendas de tamaño reducido.
- Asimismo la sociedad se está centrando en el desarrollo de su cartera de suelos. Durante este último trimestre se han producido avances urbanísticos en suelos que afectan a 4,2 millones de metros cuadrados de edificabilidad y equivalentes a 11.404 viviendas.
- Como se explica en el apartado de tipos de información, el resultado de la compañía se ve afectado en este ejercicio (y en los siguientes) por el impacto de la OPA, que se traduce en un mayor gasto financiero, por la financiación de la adquisición y especialmente por el efecto contable de la revalorización de las existencias (que supone revalorizar contablemente las existencias a valor de mercado “fair value”, y por tanto al reconocerse las ventas especialmente el primer año, el margen contable es cercano a cero). No obstante no tienen impacto en la generación de caja de la compañía excepto el positivo del ahorro fiscal asociado.

PRINCIPALES MAGNITUDES PROFORMA 1T 2008

(Millones €)	PROFORMA MTF	PROFORMA MTF	
Datos Proforma	1T 2008	1T 2007	Var. %
Total Ingresos	129,9	325	-60
Ventas actividad Inmobiliaria	128,5	311,9	-58,8
Ventas actividad hotelera	0,4	12,0	-96,7
Otros ingresos	1,0	1,1	-9,1
Margen Bruto	43,7	119,9	-63,6
Otros gastos de explotación	-32,1	-40,1	-20
EBITDA	11,6	79,8	-85,5
Beneficio comparable antes Int. OPA	1,7	43,6	-96,1
Intereses y comisiones OPA netos	-57,0	-43,9	29,8
Resultado comparable después Int. OPA	-55,3	-0,3	--
Coste de venta adicional por revalorización activos	-26,7	0,0	0
Revalorización de activos	0,0	416,3	-100
Resultado Neto	-85,1	412,9	-120,6

Datos Operativos	1T 2008	1T 2007	Var. %
Pre-ventas			
unidades	459	751	-39
millones €	95,2	174,6	-45
Stock pre-ventas			
unidades	12.578	12.594	-0,1
millones €	2.060	2.258	-8,8

ACTIVIDAD INMOBILIARIA PROFORMA 1T 2008

(Millones €)	PROFORMA MTF	PROFORMA MTF	
Desglose Actividad Inmobiliaria Millones €	1T 2008	1T 2007	Var. % 08/07
Cifra de negocio	128,5	311,9	-58,8
Viviendas y parcelas	128,2	244,5	-47,6
Contratos de construcción con terceros	0	22,2	-100
Suelo, arrendamientos y otros	0,3	45,2	-99,3
Coste de ventas	-85,8	-194,2	-55,8
Viviendas y parcelas	-85,1	-153,5	-44,6
Contratos de construcción con terceros	0	-16,6	-100
Suelo, arrendamientos y otros	-0,7	-24,1	-97,1
Margen bruto	42,7	117,7	-63,7
<i>margen bruto %</i>	<i>33,2%</i>	<i>37,7%</i>	

Márgenes	1T 2008	1T 2007
Viviendas y parcelas	34	37
Suelo	--	50

PREVENTAS Y ENTREGAS 1T 08

Evolución del stock de pre-ventas	1T 2008	
	Unidades	Millones €
Cartera de pre-ventas a 31-12-2007	12.819	2.101
+ Pre-ventas 1T 2008	459	95
- Anulaciones 1T 2008	-85	-20
- Entregas 1T 2008	-616	-124
Cartera de pre-ventas cierre	12.578	2.060

Durante el primer trimestre del 2008 se han prevenido 459 unidades por importe de 95 millones de euros. En cuanto a las cifras de escrituras, ascienden a 616 unidades y 124 millones de euros. Esta caída en el trimestre será menor en el conjunto del año, ya que la desaceleración del negocio comenzó en el segundo semestre de 2007 y, por tanto, estamos comparando con un trimestre de 2007 sensiblemente mejor que el de 2008.

Preventas

La actividad comercial del primer trimestre del ejercicio 2008 se ha visto considerablemente afectada por el proceso de refinanciación en que ha estado inmerso la compañía, hecho que tiene su reflejo en la comparativa con el 1T 2007 y por lo tanto no extrapolable a otros periodos.

Escrituras

Las entregas durante el primer trimestre de 2008 han superado en un 7,6% las realizadas en el mismo trimestre del pasado año (169 frente a 157), comparando en ambos periodos el global internacional.

Stock de preventas

El Stock de preventas se mantiene prácticamente en línea con el del pasado trimestre, situándose en 12.578 unidades, lo que equivale a un importe de más de 2.060 millones de euros.

ESTIMACIONES; LA CARTERA DE SUELO 1T 2008

Martinsa-Fadesa dispone en la actualidad de una cartera de activos que totaliza, según estimaciones internas, cerca de 28,7 millones de metros cuadrados potencialmente edificables. De ellos, y conforme al nuevo sistema de clasificación de activos implantado por la compañía, que establece criterios puramente objetivos y homogéneos de categorización, un 43% se compone de suelos preurbanizables, un 29% de suelos urbanizables y un 28% entre suelos finalistas, obra en curso y patrimonio en explotación.

Con esta composición de cartera, se aseguran dos principios estratégicos de la compañía: de una parte se mantiene e incrementa el potencial de creación de valor a través del desarrollo urbanístico de los suelos, y de otra, la dimensión de la bolsa de activos finalistas permiten, sin inversiones adicionales, asegurar los objetivos de entregas de viviendas y ventas de suelo de los próximos ejercicios.

A continuación mostramos un desglose de los metros cuadrados potencialmente edificables estimados por categorías; es importante destacar que un 41% de nuestra cartera de activos se encuentra fuera de España:

Millones Metros cuadrados	
Total Suelo	23,23
Preurbanizable	12,44
Urbanizable	8,28
Finalista	2,50
Obra en curso	5,13
Patrimonio	0,31
TOTAL m² NETO	28,67

En lo que se refiere a la evolución urbanística de los activos en cartera, a lo largo del primer trimestre de 2008 se han consolidado, sólo en España, avances urbanísticos significativos en más de 1 millón de metros cuadrados edificables, que representan 4.276 viviendas. Dichos avances pudieran significar, en términos de valor, la práctica compensación de las negativas condiciones impuestas por un mercado especialmente afectado por la crisis de liquidez.

En el ámbito internacional se han producido desarrollos urbanísticos, que afecta a 3.148.933 metros cuadrados de edificabilidad, equivalentes a 7.128 viviendas y a 3.940 unidades hoteleras.

RESUMEN BURSÁTIL

Martinsa-Fadesa ha sido la mejor compañía inmobiliaria en rentabilidad en el primer trimestre del año 2008 de la Bolsa Española. La acción cerró a 31 de marzo a 19,95 euros, por lo que la variación en lo que va de año, ha sido de un 17,98%.

El número medio diario de acciones negociadas durante el primer trimestre del año ha sido de 144.299 acciones, lo que equivale a un nominal superior a 2,5 Millones de euros diarios.

En la actualidad cubren la acción 15 casas de análisis, de las cuáles 4 han emitido un informe sobre la compañía durante el primer trimestre del año.

INFORMACIÓN DE CONTACTO
Pablo Divasson del Fraile
Vanessa López Presedo
RELACIONES CON INVERSORES

Teléfono: +34 91 51 66 100
E-mail: pablod@fadesa.es
Web: www.martinsafadesa.com