

**MARTINSA  FADESA**



**RESULTADOS  
Tercer Trimestre 2009**

**12 de Noviembre de 2009**

---

## ÍNDICE

---

<b>1. HECHOS DESTACADOS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMACIÓN CONTABLE .....</b>	<b>4</b>
a. Cuenta resultados	
b. Balance consolidado	
<b>3. ACTIVIDAD COMERCIAL.....</b>	<b>7</b>

## 1. HECHOS DESTACADOS

---

Pese a la situación concursal y al deterioro de la actividad económica tanto en España como a nivel internacional, Martinsa Fadesa ha obtenido unos ingresos de 401 millones de euros, un 38% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Estos ingresos, se corresponden con la escrituración de 1.233 unidades inmobiliarias (56% en España y 44% en Internacional). En el área internacional se han prevendido 410 unidades y en España, de las 687 unidades escrituradas, 582 corresponden fundamentalmente a nuevas operaciones.

La deuda financiera disminuye en 241 millones de euros, pasando de 5.631 a 5.390.

Ante el deterioro del sector inmobiliario, en el ejercicio 2009 ha sido necesario dotar provisiones por depreciación con un impacto de 496 MM con lo que el resultado del ejercicio arroja unas pérdidas de 565 MM, resultando unos fondos propios negativos por importe de 1.262 MM.

En los nueve primeros meses de 2009 la Compañía ha llevado a cabo 41 avances urbanísticos, sobre un total de 5,86 millones de metros cuadrados potencialmente edificables que equivaldrían a treinta y cinco mil viviendas.

## 2. INFORMACION CONTABLE

---

Los resultados anuales correspondientes a los primeros nueve meses del ejercicio 2009 están marcados por los siguientes factores:

- Los ingresos totales ascienden a 401 millones de euros, lo que supone un incremento del 38% 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). Este efecto tiene como resultado una reducción de los márgenes contables.
- La partida de otros gastos de explotación se ha visto reducida en un 47% y el EBITDA mejora en un 31%, respecto al mismo periodo de 2008.
- La Compañía tiene un patrimonio neto negativo de 1.262 millones. Dicho patrimonio neto negativo es resultado fundamentalmente de las provisiones reversibles que se han dotado en 2008 y en los nueve primeros meses de 2009 siguiendo la normativa contable.
- 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 o disolución.

**A) Cuenta de resultados 3T 2009**

Millones Euros	CONSOLIDADOS		
	3T 2009	3T 2008	Var. %
<b>Actividad Inmobiliaria</b>			
Cifra de negocio	399	284	41
Coste de venta	-432	-300	44
Margen bruto	-33	-17	98
<i>margen %</i>	-8	-6	-2
Otros gastos de explotación	-67	-127	-47
<b>Actividad Industrial</b>			
Cifra de negocio	0	2	-100
Coste de venta	0	-2	-100
Margen bruto	0	1	0
<i>margen %</i>			na
Otros gastos de explotación		-2	-100
Otros Ingresos de Explotación	2	2	21
<b>Total Cifra de Negocio</b>	<b>401</b>	<b>290</b>	<b>38</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-31</b>	<b>-14</b>	<b>117</b>
<i>margen %</i>	-8	-5	-3
<b>Total Otros Gastos de Explotación</b>	<b>-68</b>	<b>-129</b>	<b>-47</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-99</b>	<b>-143</b>	<b>-31</b>
Amortizaciones y Provisiones	-496	-2.373	-79
Resultado Financiero	39	-203	-119
<b>BAI</b>	<b>-556</b>	<b>-2.719</b>	<b>-80</b>
Impuesto de Sociedades	-7	468	-102
Rdo. Atribuido a Socios Externos	-2	0	404
<b>Resultado Neto</b>	<b>-565</b>	<b>-2.251</b>	<b>-75</b>

## B) Balance Consolidado 3T 2009

<b>ACTIVO</b> (millones €y %)	<b>3T 2009</b>	<b>dic-08</b>	<b>Var. %</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>653</b>	<b>669</b>	<b>-2</b>
Inmovilizado material	65	97	-32
Inmuebles de inversión	107	82	30
Fondo de comercio	0	16	-100
Otros activos intangibles	3	4	-18
Activos financieros no corrientes	81	74	10
Inversiones contabilizadas por el método de participación	345	347	-1
Activos por impuestos diferidos	52	50	4
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>5.378</b>	<b>6.304</b>	<b>-15</b>
Existencias	4.792	5.536	-13
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	228	364	-37
Otros activos financieros corrientes	116	140	-17
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	3	16	-82
Otros activos corrientes	103	134	-23
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	136	114	19
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.032</b>	<b>6.973</b>	<b>-14</b>

<b>PASIVO</b> (millones €y %)	<b>3T 2009</b>	<b>dic-08</b>	<b>Var. %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-1.262</b>	<b>-699</b>	<b>-81</b>
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-1.272	-708	-80
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	11	9	12
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>257</b>	<b>247</b>	<b>4</b>
Ingresos a distribuir	2	2	-1
Deudas con entidades de crédito	9	5	93
Pasivos por impuestos diferidos	32	31	2
Provisiones	67	53	27
Otros pasivos no corrientes	147	156	-6
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>7.036</b>	<b>7.426</b>	<b>-5</b>
Deudas con entidades de crédito	5.390	5.631	-4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.345	1.519	-11
Provisiones	108	108	0
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	14	13	10
Otros pasivos corrientes	178	154	16
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6.032</b>	<b>6.973</b>	<b>-14</b>

### **3. ACTIVIDAD COMERCIAL 3T 2009**

---

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 30 de septiembre la cifra total de 401 M de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del Grupo, supuso el 99% de esta cifra de ingresos y dentro de ésta, la venta de activos patrimoniales representó el 10%. De los ingresos totales, el 24% procedió del área internacional.

El Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.233 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales, suelo y otras unidades inmobiliarias) en los primeros nueve meses del año. De ellas, 687 corresponden a España y Portugal y el resto, 546 unidades, al área internacional. El número de unidades escrituradas en el mismo periodo del año 2008 fue de 1.196.

Debido a la situación concursal en que se encuentra la compañía en España, una parte considerable de las operaciones que se firman corresponden a entregas directas o bien de suelo o bien de unidades terminadas. En este sentido, y en el periodo de referencia, de las 687 unidades escrituradas en España y Portugal, 582 corresponden fundamentalmente a nuevas operaciones y el resto a la escrituración de preventas realizadas en ejercicios anteriores.

Por el contrario, en el área internacional, donde la compañía continúa con su actividad, sólo condicionada por la situación económica global, se han formalizado 410 preventas entre Francia (59%), Polonia (34%), Marruecos (5%) y Hungría el resto.

Asimismo, se han hecho efectivas, 280 anulaciones de contratos suscritos con clientes, mientras que en el mismo periodo del año anterior se produjeron 434.

## **AVISO LEGAL**

---

Este documento ha sido elaborado por MARTINSA FADESA, S.A. (la “Compañía”), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes a los nueve primeros meses 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@martinsafadesa.com](mailto:accionistas@martinsafadesa.com)

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