

**MARTINSA  FADESA**



**RESULTADOS  
Primer Semestre 2010**

**31 de agosto de 2010**

## ÍNDICE

---

<b>1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMACIÓN CONTABLE .....</b>	<b>5</b>
a. Cuenta resultados y principales magnitudes consolidadas	
b. Balance consolidado S1 2010	
<b>3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO.....</b>	<b>7</b>
<b>4. GESTIÓN DE ACTIVOS Y EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE SUELOS ..</b>	<b>7</b>

## 1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

---

Martinsa Fadesa ha entregado 1.103 unidades en el primer semestre de 2010 (30% en el Área internacional y 70% en España y Portugal), un 21% más que en el mismo periodo de 2009, en el que se entregaron 908 unidades. Asimismo, se han vendido 376 nuevas unidades sobre plano (89% en el área internacional y 11% en España y Portugal).

Los ingresos totales ascienden a 284 millones de euros, lo que supone un descenso del 16% respecto al mismo periodo 2009. El margen bruto mejora en 8 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior. Los gastos de explotación se reducen de forma considerable, 34%, respecto al mismo periodo del año anterior. El EBITDA de la Compañía mejora sensiblemente frente al año anterior en un 57%, siendo de -34 millones de euros frente a -79 millones del mismo periodo de 2009. El resultado neto de la Compañía mejora frente al año anterior en un 87%, siendo de -71 millones de euros, frente a los -527 millones del mismo periodo de 2009.

El pasivo contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 5.530 millones de euros, que representan una disminución de 282 millones de euros con respecto a los 5.812 millones de euros de diciembre de 2009.

En el primer semestre de 2010 la Compañía ha llevado a cabo avances urbanísticos sobre suelos que suponen el cambio de estado urbanístico de 4,67 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 este primer semestre 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 que a la fecha está pendiente de admisión a trámite por el Juzgado y de informe de la Administración Concursal.

Finalmente, el pasado 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 sus filiales en concurso y se fijaba el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar adhesiones o votos en contra a las distintas propuestas del convenio que se presenten.

## 2. INFORMACION CONTABLE

### A) Cuenta de resultados

Millones Euros	CONSOLIDADOS		Var. %
	1S 2010	1S 2009	
<b>Actividad Inmobiliaria</b>			
Cifra de negocio	281	332	-15
Coste de venta	-284	-365	-22
Margen bruto	-3	-33	-92
<i>margen %</i>	-1	-10	9
Otros gastos de explotación	-34	-51	34
<b>Actividad Industrial</b>			
Cifra de negocio	0	0	na
Coste de venta	0	0	na
Margen bruto	0	0	na
<i>margen %</i>	0	0	na
Otros gastos de explotación	0	0	na
Otros Ingresos de Explotación	2	5	-47
<b>Total Cifra de Negocio</b>	<b>284</b>	<b>337</b>	<b>-16</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>	<b>-99</b>
<i>margen %</i>	0	-8	8
<b>Total Otros Gastos de Explotación</b>	<b>-34</b>	<b>-51</b>	<b>34</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-34</b>	<b>-79</b>	<b>57</b>
Amortizaciones y Provisiones	-46	-496	91
Resultado Financiero	13	55	76
<b>BAI</b>	<b>-67</b>	<b>-520</b>	<b>87</b>
Impuesto de Sociedades	-4	-7	39
Rdo. Atribuido a Socios Externos	0	-1	157
<b>Resultado Neto</b>	<b>-71</b>	<b>-527</b>	<b>87</b>

### B) Balance Consolidado

Resultados 1er semestre 2010

<b>ACTIVO</b> (millones €y %)	<b>1S 2010</b>	<b>dic-09</b>	<b>Var. %</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>618</b>	<b>598</b>	<b>3</b>
Inmovilizado material	67	46	46
Inmuebles de inversión	130	120	8
Fondo de comercio	0	0	-100
Otros activos intangibles	2	1	29
Activos financieros no corrientes	39	38	3
Inversiones contabilizadas por el método de participación	333	343	-3
Activos por impuestos diferidos	48	50	-5
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.913</b>	<b>5.214</b>	<b>-6</b>
Existencias	4.382	4.659	-6
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	206	244	-15
Otros activos financieros corrientes	109	114	-4
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	6	2	167
Otros activos corrientes	109	95	16
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	100	101	-2
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.531</b>	<b>5.812</b>	<b>-5</b>

<b>PASIVO</b> (millones €y %)	<b>1S 2009</b>	<b>dic-09</b>	<b>Var. %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-1.503</b>	<b>-1.433</b>	<b>5</b>
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-1.526	-1.455	5
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	24	22	7
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>266</b>	<b>250</b>	<b>6</b>
Ingresos a distribuir	1	2	-11
Deudas con entidades de crédito	7	8	-15
Pasivos por impuestos diferidos	31	27	16
Provisiones	83	68	22
Otros pasivos no corrientes	144	145	-1
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>6.767</b>	<b>6.996</b>	<b>-3</b>
Deudas con entidades de crédito	5.270	5.376	-2
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.277	1.325	-4
Provisiones	100	106	-6
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	13	16	-21
Otros pasivos corrientes	108	173	-37
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.531</b>	<b>5.812</b>	<b>-5</b>

### 3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO

---

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 30 de junio de 2010 la cifra total de 284 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 99% de esta cifra de ingresos.

Durante el primer semestre de 2010, el grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado **1.103** unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, **769** corresponden a España y Portugal y **334** al área internacional (50% Marruecos, 38% Polonia, 7% Francia y el resto, Hungría). De las 1.103 unidades escrituras, 827 corresponden a entregas de unidades prevendidas en ejercicios anteriores y 276 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 908, mejorando en consecuencia en un 21%.

En cuanto a nuevas ventas de viviendas sobre plano, el grupo ha totalizado en este periodo un total de 376 unidades. De ellas, 40 se han suscrito en España y 336 en el área internacional (47% en Polonia, 38% en Francia, 10% 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 el primer semestre de 2010 la Compañía ha llevado a cabo avances urbanísticos sobre suelos que suponen el cambio de estado urbanístico de 4,67 millones de metros cuadrados potencialmente edificables y que afectan a 19 mil viviendas más otros usos alternativos.

## **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](mailto:rinversores@martinsafadesa.com)

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