

MARTINSA  FADESA



RESULTADOS

Tercer Trimestre 2008

29 de enero de 2009

ÍNDICE

1. PREVIO.....	3
2. INFORMACIÓN CONTABLE	4
a. Principales magnitudes consolidadas 3T 2008	
b. Cuenta resultados consolidada 3T 2008	
c. Balance consolidado 3T 2008	
3. INFORMACIÓN PROFORMA COMPARABLE.....	8
a. Principales magnitudes proforma 3T	
b. Resultados proforma comparables 3T	
c. Actividad inmobiliaria proforma 3T	
4. PREVENTAS Y ENTREGAS 3T 2008.....	11
5. RESUMEN BURSÁTIL.....	12
6. GESTIÓN DE ACTIVOS.....	12

TIPOS DE INFORMACIÓN

A efectos de seguimiento de los resultados del Grupo de Sociedades *Martinsa Fadesa* se presentan dos tipos de información:

a) Información Contable

La información contable, es la presentada en el documento cifradoc y recoge los estados financieros consolidados del grupo, que por tanto en el 2007 contienen la información del subgrupo *Martinsa* y el impacto del subgrupo *Fadesa* desde el 15 de marzo “fecha de adquisición”.

b) Información PROFORMA comparable

A efectos de dar mayor transparencia a los inversores, y tal como viene haciendo habitualmente, 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 nueve meses de *Martinsa* y de *Fadesa*.

1. PREVIO

Como ya se informó en la publicación de los resultados correspondientes al primer semestre del 2008, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa-Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión del no cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El jueves 24 de Julio de 2008 fue aceptado el auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón.

El auto de declaración de concurso se encuentra disponible en la página Web de la CNMV. La empresa continuará comunicando regularmente a la CNMV así como a los accionistas sobre los trámites previstos en la ley concursal.

Cabe destacar, que la declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley. La compañía se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre los administradores concursales presentaron el informe provisional exigido por el artículo 75 de la Ley Concursal.

El 30 de diciembre la Sociedad presentó Propuesta de Convenio de acreedores ante el Juzgado Mercantil nº 1 de la Coruña.

Dicho convenio se presentó con el apoyo de Caja Madrid y La Caixa que presentaron en el referido juzgado escrito de adhesión.

Este Convenio está pendiente de ser informado por los Administradores Concursales y de la apertura de la fase de convenio.

Hasta la fecha, Martinsa-Fadesa, está encontrando colaboración necesaria entre las distintas instituciones, acreedores y entidades financieras involucradas, para reiniciar promociones en curso que habían sido paralizadas como consecuencia de la declaración de concurso. Hasta la fecha se ha reiniciado la construcción de 770 viviendas y una torre de oficinas tal y como la compañía informo a la CNMV el pasado 27 octubre.

2. INFORMACION CONTABLE

La información contable, es la presentada en el documento cifradoc y recoge los estados financieros consolidados del grupo, que por tanto en el 2007 contienen la información del subgrupo Martinsa y el impacto del subgrupo Fadesa desde el 15 de marzo “fecha de adquisición”.

Los resultados anuales correspondientes al tercer trimestre 2008 están marcados por los siguientes factores:

- La actividad operativa de Martinsa-Fadesa durante el tercer trimestre 2008 se ha visto afectada por la situación concursal en la que se encuentra la compañía. Por esta razón, los resultados no son comparables.
- Marruecos pasa a consolidar por un 50%, tras el acuerdo firmado con ADDOHA, en diciembre del 2007, de forma que participa en todos los proyectos que Martinsa-Fadesa tenga en Marruecos, convirtiéndose ambas compañías en socios estratégicos en este país.
- Los ingresos totales ascienden a 290,1 millones de euros, lo que supone un descenso del 48% respecto al mismo periodo 2007.
- A pesar de la crisis del sector, este ejercicio se han prevendido 855 unidades residenciales.
- El patrimonio neto de la sociedad es negativo por importe de 494 millones de euros.
- El activo contable de Martinsa-Fadesa se sitúa en 7.337 millones de euros desde los 9.582 millones de euros de diciembre del 2007.
- El stock de preventas se sitúa en las 11.231 unidades, consolidando Marruecos por un 50%, tras el acuerdo firmado con ADDOHA, en diciembre del 2007.

A) Principales magnitudes consolidadas 3T 2008

Millones Euros y %	CONSOLIDADOS		Var. %
	3T 2008	3T 2007	
Datos Financieros			
Total Ingresos	290,1	562,6	-48,4
Coste de ventas	-304,2	-350,4	-13,2
Margen Bruto Total	-14,1	212,1	-106,6
Otros gastos de explotación	-128,7	-83	55,1
EBITDA	-142,8	129,1	-210,6
Amortizaciones y Provisiones	-2.372,5	-8,6	27.487,6
Rdo. Financiero	-203,1	246,4	-182,4
BAI	-2.718,4	366,9	-840,9
Impuesto de Sociedades	468,1	80,1	484,4
Rdo. Atribuido a Socios Externos	-0,4	-2,6	-84,6
Resultado Neto Comparable	-2.250,7	444,4	-606,5

Millones Euros y %	3T 2008	dic-07	Var. %
Activo Total	9.974	9.582	4,1
Patrimonio Neto	-494	1.757	-128,1
Deuda neta	5.661	5.096	11,1

Datos Operativos	3T 2008	3T 2008	Var. %
Pre-ventas			
unidades	855	3.384	-74,7
millones €	246	704	-65,1

Datos Operativos	3T 2008	dic-07	Var. %
Stock pre-ventas			
unidades	11.231,0	12.819,0	-12,4
millones €	1.905,0	2.101,0	-9,3

B) Cuenta Resultados Consolidada 3T 2008

Millones Euros	CONSOLIDADOS	
	3T 2008	3T 2007
Actividad Inmobiliaria		
Cifra de negocio	285,8	527,8
Viviendas y parcelas	219,1	336,3
Suelo	42,7	168,7
Construcción	0,0	13,5
Activos Inmobiliarios y otros	24,0	9,3
Coste de venta	-301,9	-326,7
Margen bruto	-16,1	201,1
<i>margen %</i>	-5,6	38,1
Otros gastos de explotación	-128,7	-81,5
Actividad Hotelera		
Cifra de negocio	2,3	33,5
Coste de venta	-2,3	-23,7
Margen bruto	0,0	9,8
<i>margen %</i>	0,0	29,2
Otros gastos de explotación	0,0	-1,5
Otros Ingresos de Explotación	2,0	1,2
EBITDA	-142,8	129,1

C) Balance Consolidado 3T 2008

ACTIVO (millones € y %)	sep-08	dic-07	Var. %
ACTIVOS NO CORRIENTES	387,7	533,3	-27,3
Inmovilizado material	114,5	127,1	-9,9
Inmuebles de inversión	59,6	67,1	-11,2
Fondo de comercio	16,0	16,0	0,0
Otros activos intangibles	3,8	3,4	11,8
Activos financieros no corrientes	54,2	85,1	-36,3
Inversiones contabilizadas por el método de participación	139,6	134,3	3,9
Activos por impuestos diferidos	0,0	100,4	-100,0
ACTIVOS CORRIENTES	6.949,2	9.047,8	-23,2
Existencias	6.278,0	8.360,2	-24,9
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	368,1	446,1	-17,5
Otros activos financieros corrientes	147,9	41,3	258,1
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	16,2	0,0	n.a
Otros activos corrientes	49,9	91,5	-45,5
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	89,2	81,7	9,2
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	0,0	27,0	-100,0
TOTAL ACTIVO	7.337,0	9.581,5	-23,4

PASIVO (millones € y %)	sep-08	dic-07	Var. %
PATRIMONIO NETO	-493,9	1.756,9	-128,1
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-505,2	1.745,8	-128,9
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	11,4	11,1	2,7
PASIVOS NO CORRIENTES	4.099,7	950,5	331,3
Ingresos a distribuir	2,4	1,0	140,0
Deudas con entidades de crédito	3.599,3	20,3	n.a
Pasivos por impuestos diferidos	138,7	739,2	-81,2
Provisiones	77,9	55,1	41,4
Otros pasivos no corrientes	281,4	134,9	108,6
PASIVOS CORRIENTES	3.731,0	6.873,9	-45,7
Deudas con entidades de crédito	2.150,9	5.157,1	-58,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.383,1	1.346,5	2,7
Provisiones	96,4	90,6	6,4
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	2,3	6,6	-65,2
Otros pasivos corrientes	98,4	254,4	-61,3
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes	0,0	18,7	-100,0
TOTAL PASIVO	7.337,0	9.581,5	-23,4

3. INFORMACION PROFORMA COMPARABLE

A efectos de dar mayor transparencia a los inversores, y tal como viene haciendo habitualmente, 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 nueve meses de *Martinsa* y de *Fadesa*.

Los resultados anuales correspondientes al tercer trimestre 2008 están marcados por los siguientes factores:

- La actividad operativa de Martinsa-Fadesa durante el tercer trimestre 2008 se ha visto afectada por la situación concursal en la que se encuentra la compañía, lo que ha impedido el 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 de financiación.
- Los ingresos totales proforma comparables pasan de 822,3 millones de euros a 290,1 millones de euros en el primeros nueve meses del 2008.
- A pesar de la crisis del sector y la situación concursal de la compañía desde el 24 de Julio, se han preventado 855 unidades en el ejercicio en curso.
- El stock de preventas se sitúa en las 11.231 unidades, consolidando Marruecos por un 50%, tras el acuerdo firmado con ADDOHA, en diciembre del 2007.

A) Principales Magnitudes Proforma 3T 2008

Millones Euros y %	PROFORMA		Var.%
	3T 2008	3T 2007	
Datos Financieros			
Total Ingresos	290,1	822,3	-64,7
Coste de ventas	-222,9	-513,3	-56,6
Margen Bruto Total	67,2	308,9	-78,2
Otros gastos de explotación	-128,7	-114,2	12,7
EBITDA	-61,5	195,0	-131,5
Amortizaciones y Provisiones	-2.372,5	-14,3	16.491,1
EBIT	-2.434,0	180,6	-1.447,7
Rdo Financiero	-26,6	-120,9	-78,0
BAI	-2.460,6	59,8	-4.214,8
Impuesto de Sociedades	390,8	12,9	2.929,5
Rdo Atribuido a Socios Externos	-0,4	-1,1	-63,6
Resultado Neto Comparable	-2.070,2	71,6	-2.991,4
<i>% margen rdo neto</i>	-713,6	8,7	-8.295,8
Revalorización de activos	0,0	532,1	-100,0
Cte ventas revalorización activos	-81,3	-144,8	-43,9
Comisiones y Financiación OPA	-176,5	-165,7	6,5
Efecto Fiscal	77,3	96,7	-20,1
Resultado Neto Atribuible	-2.250,7	390,0	-677,1

Datos Operativos	3T2008	3T2007	Var.%
Pre-ventas			
unidades	855	3.384	-74,7
millones €	246	704	-65,1
Datos Operativos	3T2008	dic-07	Var.%
Stock pre-ventas			
unidades	11.231	12.819	-12,4
millones €	1.905	2.101	-9,3

B) Resultados Proforma Comparables 3T 2008

Millones Euros	PROFORMA	
	3T 2008	3T 2007
Actividad Inmobiliaria		
Cifra de negocio	285,8	774,4
Viviendas y parcelas	219,1	453,1
Suelo	42,7	206,2
Construcción	0,0	35,7
Activos Inmobiliarios y otros	24,0	79,5
Coste de venta	-220,6	-478,8
Margen bruto	65,2	295,7
<i>margen %</i>	22,8	38,2
Otros gastos de explotación	-128,7	-111,9
Actividad Hotelera		
Cifra de negocio	2,3	45,5
Coste de venta	-2,3	-34,6
Margen bruto	0,0	10,9
<i>margen %</i>	0,0	24,0
Otros gastos de explotación	0,0	-2,2
Otros Ingresos de Explotación	2,0	2,3
EBITDA	-61,5	195,0

4. PREVENTAS Y ENTREGAS 3T 08

Evolución del stock de pre-ventas	3T 2008	
	Unidades	Millones €
Cartera de pre-ventas a 31-12-2007	12.819	2.101
+ Pre-ventas 2008	855	246
- Anulaciones 2008	434	74
- Entregas 2008	1.196	278
Cartera de pre-ventas cierre*	11.231	1.905

* Como ya se indicó en comunicaciones pasadas, se ha procedido a la anulación de contratos de preventas por un total de 813 unidades, preventas realizadas a Fondos, con el fin de desarrollarlas para obtener mejores márgenes, ya que se tratan de viviendas de protección.

Preventas

La actividad operativa de Martinsa-Fadesa durante el tercer trimestre 2008 se ha visto afectada por la situación concursal en la que se encuentra la compañía. Por esta razón, los resultados no son comparables con ejercicios anteriores.

El mercado doméstico continúa sufriendo la recesión que atraviesan actualmente la economía española en general y el mercado inmobiliario en particular. Recesión económica que impacta de forma negativa sobre la capacidad de las familias no sólo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre en un estancamiento general, por una falta de confianza generalizada del consumidor.

Hasta la fecha, Martinsa-Fadesa, está encontrando colaboración necesaria entre las distintas instituciones, acreedores y entidades financieras involucradas, para reiniciar promociones en curso que habían sido paralizadas como consecuencia de la declaración de concurso. Hasta la fecha se ha iniciado la construcción de 770 viviendas y una torre de oficinas tal y como la compañía informo a la CNMV el pasado 27 octubre.

Escrituras

Martinsa-Fadesa, esta encontrando colaboración necesaria entre las distintas instituciones, acreedores y entidades financieras involucradas, para reiniciar promociones en curso que habían sido paralizadas como consecuencia de la declaración de concurso, con el fin de poder continuar entregando promociones. Durante el último trimestre se han escriturado 271 unidades a pesar de la situación concursal en la que se encuentra la compañía.

En las próximas semanas la compañía espera continuar reiniciando promociones que se hayan visto afectadas por el concurso, con el mismo compromiso de cumplir las obligaciones con sus clientes.

5. RESUMEN BURSÁTIL

El pasado 14 de Julio la CNMV suspendió la cotización de Martinsa-Fadesa como consecuencia de la presentación del concurso de acreedores presentado por la compañía.

6. GESTION DE ACTIVOS

Martinsa-Fadesa a pesar de la situación concursal y de los distintos acontecimientos que se han producido a lo largo del año, como la refinanciación de la deuda, ha continuado realizando transformaciones de suelo.

A lo largo del presente ejercicio, más de 5 millones de metros cuadrados potencialmente edificables han sufrido avances urbanísticos en lo que se refiere al ámbito nacional. En lo que se refiere al ámbito internacional más de 3 millones de metros cuadrados potencialmente edificables han sufrido avances urbanísticos, destacando los realizados en México. Esto representaría aproximadamente 60.000 viviendas.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Alvaro Andani Gil

RELACIONES CON INVERSORES

Teléfono: +34 91 51 66 100

E-mail: accionistas@fadesa.es

Web: www.martinsafadesa.com

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 tercer trimestre del ejercicio 2008.

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.