

Datos Operativos			Var.
Pre-ventas	1T 2005	1T04	05/04
unidades (viviendas y parcelas)	1.528	1.489	3%
millones €	284,1	264,6	7%

	NIIF	NIIF	Var.
Stock pre-ventas	1T 2005	Dic 04	05/04
unidades	10.890	10.307	6%
millones €	1.705,0	1.535,6	11%

Datos Financieros	NIIF	NIIF	Var.
Millones €	1T 2005	1T 2004	05/04
Total Ingresos	122,9	151,4	-19%
Ventas Residencial	115,5	134,7	-14%
Ventas activos inmobiliarios	0,0	12,8	--
Ventas hoteles	2,6	0,0	--
Ventas Industrial	4,2	3,4	24%
Otros ingresos	0,6	0,5	--
Margen Bruto	48,4	59,0	-18%
Gastos Generales	-16,1	-10,8	49%
EBITDA	32,3	48,2	-33%
EBIT	28,6	43,6	-34%
Beneficio Neto	24,7	30,1	-18%

Millones €	NIIF	NIIF	Var.
	1T 2005	Dic 2004	05/04
Activo Total	2.674,3	2.465,7	8%
Patrimonio Neto	376,1	382,4	-2%
Deuda Neta	1.039,0	907,4	15%

	1T 2005
Número de Acciones (millones)	111,4
Beneficio por acción €	0,22

Valoración de activos		Dic 04	Dic 03
Millones €			
Valoración de activos R. Ellis (GAV)		7.094	5.071
Valor neto de los activos (NAV)		5.060	3.667
Valor neto activos después impuestos		3.424	2.479
NNAV por acción		30,8	22,3

DATOS DESTACADOS

- El Grupo Fadesa presenta la información financiera consolidada del primer trimestre del 2005 aplicando las Normas internacionales de información financiera (NIIF).
- Las ventas comerciales (pre-ventas) del periodo crecen un 7% situándose en los 284 millones de euros. El número de unidades pre-ventas ha sido de 1.528 unidades.
- El stock de pre-ventas del Grupo Fadesa alcanza la cifra record de 1.705 millones de euros equivalentes a 10.890 unidades. Este importe se llevará a los ingresos del Grupo a lo largo de este año y del próximo.
- Los ingresos procedentes de la actividad residencial han descendido un 14% en línea con el presupuesto del Grupo y como consecuencia de la evolución de la construcción en cada una de las promociones en desarrollo.
- La mayor parte de las entregas de viviendas del año se concentrarán en los próximos trimestres, principalmente a partir del segundo trimestre del ejercicio.
- El margen bruto de la actividad inmobiliaria registra una mejora situándose en el 41% sobre ingresos.
- El beneficio neto del Grupo Fadesa registra un descenso del 18% situándose en 24,7 millones de euros.

HECHOS SIGNIFICATIVOS

- Fadesa firma un contrato de compraventa con el Fondo de Inversión Inmobiliario SCH BANIF Inmobiliario FII para la venta de un edificio de oficinas de 25 plantas. Este edificio forma parte del proyecto que se está desarrollando en Hospitalet de Llobregat en Barcelona.
- Fadesa y Lazora, empresa especializada en vivienda protegida para el alquiler, firman un acuerdo marco de compraventa de 76 viviendas en las Islas Canarias.
- HUSA y Fadesa han suscrito un acuerdo por el cual la cadena hotelera se encargará de la gestión, en régimen de arrendamiento, de cinco hoteles de tres y cuatro estrellas que Fadesa que el grupo esta desarrollando en diferentes puntos de España.
- De acuerdo con el proceso de desinversión industrial iniciado en el 2004, el Grupo Fadesa ha formalizado la venta del cien por cien del capital social de Escayolas Alba por un importe de 3 millones de euros.
- A principios del mes de abril se ha celebrado la presentación oficial del resort Mediterranea Saïdia que el Grupo Fadesa está promoviendo en Marruecos. En este importante proyecto se desarrollarán seis hoteles, 3.000 viviendas entre apartamentos y villas, tres campos de golf, un puerto deportivo con 740 puntos de amarre, centros comerciales, un centro de salud, etc.

CUENTA DE RESULTADOS 1T 2005

(Millones €)	NIIF 1T 2005	NIIF 1T 2004	Var. % 05/04	NIIF 2004
Actividad Inmobiliaria				
Cifra de negocio	115,5	134,7	-14%	643,6
Coste de venta	-68,4	-82,7	-17%	-411,0
Margen bruto	47,1	52,0	-9%	232,6
<i>margen %</i>	41%	39%		36%
Venta de activos inmobiliarios				
Cifra de negocio	0,0	12,8	--	14,0
Coste de venta de activos inmobiliarios	0,0	-7,2	--	-8,0
Margen bruto ventas de activos inmobiliarios	0,0	5,6	--	6,0
<i>margen %</i>	--	44%		43%
Actividad Hotelera				
Cifra de negocio	2,6	0,0	--	11,4
Coste de venta	-3,2	0,0	--	-9,0
Margen bruto	-0,6	0,0	--	2,4
<i>margen %</i>	-23%	--		21%
Actividad Industrial				
Cifra de negocio	4,2	3,4	24%	16,4
Coste de venta	-2,9	-2,5	16%	-6,7
Margen bruto industrial	1,3	0,9	44%	9,7
<i>margen %</i>	31%	26%		59%
Otros ingresos de explotación	0,6	0,5	--	1,7
Total Ingresos	122,9	151,4	-19%	687,1
Margen bruto total	48,4	59,0	-18%	252,4
<i>margen bruto total%</i>	39%	39%		37%
Gastos generales	-16,1	-10,8	49%	-59,9
EBITDA	32,3	48,2	-33%	192,5
<i>margen EBITDA %</i>	26%	32%		28%
Dotación amortización inmovilizado	-3,7	-3,4	9%	-12,4
Variación provisiones de tráfico	0,0	-1,2	-100%	-1,8
EBIT	28,6	43,6	-34%	178,3
Resultado financiero	3,6	2,3	57%	-1,2
Ingresos financieros	7,2	4,3	67%	9,1
Gastos financieros	-9,2	-6,6	39%	-31,0
Gastos financieros capitalizados	5,6	4,6	22%	19,2
Resultado por variación de activos no financieros	0,0	0,0	--	1,5
Resultado ordinario antes de impuestos	32,2	45,9	-30%	177,1
Resultado extraordinarios	-0,4	-1,6	-75%	2,2
Resultado antes de impuestos (BAI)	31,8	44,3	-28%	179,3
Impuesto de Sociedades	-7,1	-14,2	-50%	-62,0
Resultado atribuible a socios externos	0,0	0,0	--	0,0
Resultado neto atribuible	24,7	30,1	-18%	117,3

Cuenta de Resultados Analítica según Normas internacionales de información financiera, no auditada

Los resultados consolidados del primer trimestre se han realizado aplicando la nueva normativa contable NIIF. Para facilitar la comparación la cuenta de resultados del primer trimestre y del año completo del 2004 se han ajustado siguiendo también los criterios NIIF y por lo tanto es diferente a la información publicada anteriormente siguiendo el Plan General Contable.

Los ingresos de la actividad inmobiliaria ascienden a 115,5 millones de euros y presenta una mejora del margen bruto que se sitúa en el 41% frente al 39% registrado en el primer trimestre del 2004.

La actividad hotelera muestra unos ingresos de 2,6 millones aunque se produce una disminución de márgenes como consecuencia de la estacionalidad del negocio. Los ingresos de la actividad industrial registran un avance del 24% cerrando el trimestre con una aportación a ingresos totales de 4,2 millones.

Los ingresos totales del Grupo ascienden a 122,9 millones con una disminución del 19% respecto al primer trimestre 2004 como consecuencia del calendario de entregas de viviendas más concentrado en la segunda mitad del año y el no haberse efectuado la venta de ningún activo en este periodo.

El margen bruto total del grupo se mantiene en niveles elevados 39%, mientras el margen Ebitda, como consecuencia principalmente de aplicación de la nueva normativa contable, se sitúa en el 26%.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA 1T 2005

Desglose Actividad Inmobiliaria Millones €	NIIF		Var. % 05/04
	1T 2005	1T 2004	
Cifra de negocio	115,5	134,7	-14%
Viviendas y parcelas	103,9	108,0	-4%
Suelo	6,9	33,5	-79%
Arrendamientos, prestación de servicios y otros	0,8	1,0	-20%
Ajustes a ingresos por aplicación NIIF*	3,9	-7,8	
Coste de ventas	-68,4	-82,7	-17%
Viviendas y parcelas	-60,7	-75,8	-20%
Suelo	-3,8	-13,5	-72%
Arrendamiento y prestación de servicios	-0,4	-0,5	--
Ajustes a costes por aplicación NIIF*	-3,5	7,1	
Margen bruto	47,1	52,0	-9%
<i>margen bruto</i>	41%	39%	
Ventas de activos inmobiliarios	0,0	12,8	--
Coste de ventas de activos inmobiliarios	0,0	-7,2	--
Margen bruto venta de activos	0,0	5,6	--
<i>margen ventas de activos</i>	--	44%	
Gastos Generales	-11,3	-8,6	31%
EBITDA Actividad inmobiliaria	35,8	49,0	-27%

Márgenes	NIIF	
	1T 2005	1T 2004
Viviendas y parcelas	42%	30%
Suelo	45%	60%

* Efecto NIIF en los costes de urbanización ligados a suelos y parcelas.

La cifra de negocio de la actividad inmobiliaria ha alcanzado los € 115,5 millones con una aportación del 90% de viviendas y parcelas frente al 80% que representaban en el primer trimestre del 2004.

Se ha mejorado el margen bruto total de la actividad inmobiliaria por aplicación de la nueva normativa contable y por una mayor entrega de unidades de segunda residencia que han ascendido al 22%.

El EBITDA de la actividad residencial, tras la aplicación de unos mayores gastos generales también afectados por los criterios NIIF, se ha situado en 35,8 millones de euros.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE PRE-VENTAS

Evolución cartera pre-ventas	Año 2004		NIIF 1T 2005	
	Millones €	Unidades	Millones €	Unidades
Cartera de pre-ventas inicio	1.211,2	8.320	1.535,6	10.307
+Pre-ventas periodo	959,0	5.918	284,1	1.528
-Entregas periodo	-661,3	-3.931	-114,7	-945
Cartera de pre-ventas cierre	1.508,9	10.307	1.705,0	10.890
Efecto aplicación normativa NIIF	26,7	--	--	--
Cartera de pre-ventas cierre con NIIF	1.535,6	10.307	1.705,0	10.890

Las ventas comerciales continúan mostrando una fuerte fortaleza incrementándose un 7% con respecto al primer trimestre de 2004 y alcanzando los 284 millones euros.

El número de unidades entregadas en el primer trimestre se ha situado en 945 frente a las 763 unidades del primer trimestre del 2004 y el importe de entregas del periodo ha sido de 114,7 millones de euros.

La cartera de pre-ventas a final del primer trimestre 2005 registra un nuevo máximo histórico del Grupo de 1.705 millones de euros, un 11% más alto que en diciembre de 2004. Esta cifra supone 10.890 unidades pre-vendidas (con contrato privado de compra-venta entre el cliente y Fadesa) que aseguran los ingresos futuros del Grupo. El 25% de las unidades pre-vendidas en stock corresponden a viviendas de 2ª residencia.

BALANCE 31 MARZO 2005

ACTIVO (mill €)	NIIF	
	1T 2005	Dic 2004
Inmovilizado material	418,4	392,2
Inversiones inmobiliarias	18,2	18,2
Otros activos intangibles	2,4	3,1
Activos financieros no corrientes	30,7	30,6
Inversiones contabilizadas por metodo de participación	18,6	11,6
Activos por impuestos diferidos	26,4	25,5
Activos Corrientes	2.159,6	1.984,5
Existencias	1.746,3	1.600,8
Deudores	334,4	302,1
Otros activos financieros corrientes	3,7	3,7
Otros activos corrientes	52,6	49,0
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	22,6	28,9
Total Activo	2.674,3	2.465,7

Existencias	NIIF	
	31/3/2005	31/12/2004
Terrenos y solares	754,9	740,5
Promociones en curso	827,7	705,8
Edificios construidos	139,9	132,8
Existencias act. Industrial	27,0	24,7
Provisiones	-3,2	-3,0
Total	1.746,3	1.600,8

PASIVO		
Capital	11,1	11,1
Otras reservas	71,9	65,3
Ganancias acumuladas	271,3	282,4
Diferencias de cambio	-0,4	1,1
Otros ajustes por valoración	4,1	4,1
Patrimonio Neto de la dominante	358,0	364,0
Intereses minoritarios	18,1	18,4
Patrimonio Neto	376,1	382,4
Ingresos a distribuir	27,0	29,0
Pasivos no corrientes	743,1	695,6
Deudas con entidades de crédito	358,8	325,5
Pasivos por impuestos diferidos	19,3	19,3
Provisiones	14,7	14,9
Otros pasivos no corrientes	350,3	335,9
Pasivos corrientes	1.528,1	1.358,7
Deudas con entidades de crédito	706,6	615,5
Acreedores comerciales	707,5	662,2
Provisiones	17,2	14,7
Pasivos por impuestos de ganancias corrientes	23,6	20,7
Otros pasivos corrientes	73,2	45,6
Total Pasivo	2.674,3	2.465,7

Balace de situación según Normas internacionales de información financiera, no auditado.

En el activo del Grupo destaca el crecimiento de las promociones en curso en un 17% consecuencia del importante crecimiento el que se encuentra el Grupo Fadesa.

Tras los ajustes correspondientes a la aplicación de la nueva normativa contable el patrimonio neto del Grupo asciende a 376,1 millones de euros.

El ratio de deuda neta al final del trimestre sobre el valor de mercado de los activos continúa siendo el más bajo del sector inmobiliario, situándose en el 14,6%.

RELACIONES CON INVERSORES

Natalia Goicoechea Fábregas
 Tomás de la Calzada Sanjurjo
 Tel. 981 179 200
 Fax. 981 170 050
 goicoechea@fadesa.es
 tomasc@fadesa.es
 inversores@fadesa.es
 www.fadesa.es

Calendario Financiero 2005

Resultados 1er Semestre 2005	29-jul-05
Resultados 3er Trimestre 2005	04-nov-05
Resultados Año 2005	28-feb-06