

MARTINSA  FADESA



RESULTADOS 1er Semestre 2008

29 de enero de 2009

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. PREVIO..... | 3 |
| 2. INFORMACIÓN CONTABLE | 4 |
| a. Principales magnitudes consolidadas 1S2008 | |
| b. Cuenta resultados consolidada 1S 2008 | |
| c. Balance consolidado 1S 2008 | |
| 3. INFORMACIÓN PROFORMA COMPARABLE..... | 8 |
| a. Principales magnitudes proforma 1S | |
| b. Resultados proforma comparables 1S | |
| c. Actividad inmobiliaria proforma 1S | |
| 4. PREVENTAS Y ENTREGAS 1S 2008..... | 11 |
| 5. CARTERA DE ACTIVOS JUNIO 2008 | 12 |
| 6. RESUMEN BURSÁTIL..... | 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 seis meses de *Martinsa* y de *Fadesa*.

1. PREVIO

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.

La situación de falta de tesorería suficiente para atender los pagos inminentes comprometidos por la sociedad se ha derivado fundamentalmente de las previsiones negativas de tesorería para los próximos meses siguientes, debido a la clara 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 solo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre, en un estancamiento radical.

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.

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 compañía encargó una nueva valoración de activos la cual ha ascendido a 7.733 millones. Como resultado de esta valoración se ha procedido a realizar una provisión de existencias por importe de 2.294 millones.

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 primer semestre 2008 están marcados por los siguientes factores:

- 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 189,9 millones de euros, lo que supone un descenso del 35 % respecto al mismo periodo 2007.
- A pesar de la crisis del sector, durante el primer semestre de este ejercicio se han preventado 759 unidades residenciales.
- La dotación de una provisión de existencias como resultado de la nueva valoración por importe de 2.294 millones.
- El patrimonio neto de la sociedad pasa de 1.757 millones de euros en diciembre 2007 a un patrimonio negativo de 386 millones de euros, en junio 2008.
- El activo contable de *Martinsa-Fadesa* se sitúa en 7.476 millones de euros.
- El stock de preventas se sitúa en las 12.430 unidades, por importe de 2.082 millones de euros, después de descontar el efecto Marruecos.

A) Principales magnitudes consolidadas 1S 2008

| Millones Euros y % | CONSOLIDADOS 1S2008 | CONSOLIDADOS 1S2007 | Var. % |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| Datos Financieros | | | |
| Total Ingresos | 189,9 | 291,0 | -35 |
| Coste de ventas | -197,0 | -265,6 | -26 |
| Margen Bruto Total | -7,1 | 25,4 | -128 |
| Otros gastos de explotación | -90,1 | -37,3 | 142 |
| EBITDA | -97,2 | -11,9 | 717 |
| Amortizaciones y Provisiones | -2.329,5 | -3,6 | 64.608 |
| Rdo. Financiero Extraordinario | -179,3 | 386,7 | -146 |
| BAI | -2.606,0 | 371,3 | -802 |
| Impuesto de Sociedades | 461,2 | 47,0 | 881 |
| Rdo. Atribuido a Socios Externos | -2,6 | -5,2 | -50 |
| Resultado Neto | -2.147,4 | 413,1 | -620 |

| | 1S2008 | 1S2007 | Var. % |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| Número de Acciones (mill) | 93,2 | 113,3 | -- |
| Beneficio por acción € | -- | 0,76 | -- |

| Millones Euros y % | 1S2008 | dic-07 | Var. % |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Activo Total | 10.057 | 9.581 | 5,0 |
| Patrimonio Neto | -386 | 1.757 | -122,0 |
| Deuda neta | 5.685 | 5.153 | 10,3 |

| Datos Operativos | 1S2008 | 1S2007 | Var. % |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| Pre-ventas | | | |
| unidades | 759 | 2.339 | -67 |
| millones € | 210 | 452 | -53 |
| Stock pre-ventas | | | |
| unidades | 12.430 | 13.316 | -7 |
| millones € | 2.082 | 2.315 | -10 |

B) Cuenta Resultados Consolidada 1S 2008

| Millones Euros | CONSOLIDADOS CONSOLIDADOS | |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| | 1S2008 | 1S2007 |
| Actividad Inmobiliaria | | |
| Cifra de negocio | 186,7 | 278 |
| Viviendas y parcelas | 177,8 | 179,7 |
| Suelo | -8,8 | 86 |
| Construcción | 0 | 3,1 |
| Activos Inmobiliarios y otros | 17,7 | 9,2 |
| Coste de venta | -195,8 | -255,6 |
| Margen bruto | -9,1 | 22,4 |
| <i>margen %</i> | <i>-4,90%</i> | <i>8,10%</i> |
| Otros gastos de explotación | -89,8 | -36,3 |
| Actividad Hotelera | | |
| Cifra de negocio | 1,1 | 12,5 |
| Coste de venta | -1,1 | -10 |
| Margen bruto | 0 | 2,5 |
| <i>margen %</i> | <i>-1,90%</i> | <i>20,00%</i> |
| Otros gastos de explotación | -0,3 | -1 |
| Otros Ingresos de Explotación | 2,1 | 0,5 |
| EBITDA | -24,3 | -11,9 |

C) Balance Consolidado 1S 2008

| ACTIVO (millones € y %) | jun-08 | dic-07 | Var. % |
|--|----------------|----------------|---------------|
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 388,5 | 533,4 | -27,2 |
| Inmovilizado material | 112,7 | 127,1 | -11,3 |
| Inmuebles de inversión | 59,6 | 67,1 | -11,2 |
| Fondo de comercio | 16,0 | 16,0 | 0,0 |
| Otros activos intangibles | 3,9 | 3,4 | 14,7 |
| Activos financieros no corrientes | 56,7 | 85,1 | -33,4 |
| 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 | 7.087,9 | 9.047,8 | -21,7 |
| Existencias | 6.319,2 | 8.360,2 | -24,4 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 361,8 | 446,1 | -18,9 |
| Otros activos financieros corrientes | 198,3 | 41,3 | 380,1 |
| Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 17,5 | 0,0 | n.a |
| Otros activos corrientes | 104,3 | 91,5 | 14,0 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 86,7 | 81,7 | 6,1 |
| Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta | 0,0 | 27,0 | -100,0 |
| TOTAL ACTIVO | 7.476,4 | 9.581,5 | 5,0 |

| PASIVO (millones € y %) | jun-08 | dic-07 | Var. % |
|--|----------------|----------------|---------------|
| PATRIMONIO NETO | -385,8 | 1.756,9 | -122,0 |
| Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante | -399,5 | 1.745,8 | -122,9 |
| Patrimonio neto de accionistas minoritarios | 13,8 | 11,1 | 24,3 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 3.968,9 | 950,5 | 317,6 |
| Ingresos a distribuir | 2,3 | 1,0 | 130,0 |
| Deudas con entidades de crédito | 3.599,2 | 20,3 | 17.630,0 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 152,7 | 739,2 | -79,3 |
| Provisiones | 61,6 | 55,1 | 11,8 |
| Otros pasivos no corrientes | 153,1 | 134,9 | 13,5 |
| PASIVOS CORRIENTES | 3.893,3 | 6.873,9 | -43,4 |
| Deudas con entidades de crédito | 2.172,3 | 5.157,1 | -57,9 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.401,5 | 1.486,5 | -5,7 |
| Provisiones | 98,8 | 90,6 | 9,1 |
| Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 1,3 | 6,6 | -80,3 |
| Otros pasivos corrientes | 219,4 | 114,4 | 91,8 |
| Pasivos directamente asociados con activos no corrientes | 0,0 | 18,7 | -100,0 |
| TOTAL PASIVO | 7.476,4 | 9.581,5 | 5,0 |

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 seis meses de *Martinsa* y de *Fadesa*.

- La actividad operativa de Martinsa-Fadesa durante el 1er semestre 2008 se ha visto afectada por el dilatado proceso de refinanciación de la 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 de financiación.
- Los ingresos totales proforma comparables pasan de 550,8 millones de euros a 189,9 millones de euros en el primer semestre 2008.
- A pesar de la crisis del sector, durante el primer semestre de este ejercicio se han prevendido 759 unidades residenciales.
- El stock de preventas se sitúa en las 12.430 unidades, por importe de 2.082 millones de euros, después de descontar el efecto Marruecos.

A) Principales Magnitudes Proforma 1S 2008

| Millones Euros y % | CONSOLIDADOS 1S2008 | PROFORMA 1S2007 | Var. % |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------|--------|
| Datos Financieros | | | |
| Total Ingresos | 189,9 | 550,8 | -66 |
| Coste de ventas | -124,2 | -356,5 | -65 |
| Margen Bruto Total | 65,7 | 194,2 | -66 |
| Otros gastos de explotación | -90,1 | -68,5 | 32 |
| EBITDA | -24,4 | 125,7 | -119 |
| Amortizaciones y Provisiones | -2.329,5 | -9,3 | 24.948 |
| EBIT | -2.353,9 | 116,4 | -2.122 |
| Rdo Financiero y Extraordinario | -21,4 | 3,3 | -748 |
| BAI | -2.375,3 | 119,7 | -2.084 |
| Impuesto de Sociedades | 392,0 | -33,1 | -1.284 |
| Rdo Atribuido a Socios Externos | -2,6 | -3,8 | -32 |
| Resultado Neto Comparable | -1.985,8 | 82,7 | -2.501 |
| <i>% margen rdo neto</i> | -1046% | 15% | |
| Revalorización de activos | 0,0 | 554,8 | -100 |
| Cte ventas revalorización activos | -72,8 | -72,0 | 1 |
| Comisiones y Financiación OPA | -157,9 | -172,1 | -8 |
| Efecto Fiscal | 69,2 | 62,7 | 10 |
| Resultado Neto Atribuible | -2.147,2 | 456,2 | -571 |

| | 1S2008 | 1S2007 | Var. % |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Número de Acciones (mill.) | 93,2 | 113,3 | -- |
| Beneficio por acción € | -- | 0,76 | -- |

| Datos Operativos | 1S2008 | 1S2007 | Var. % |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| Pre-ventas | | | |
| unidades | 759 | 2.339 | -67,5 |
| millones € | 210 | 452 | -53,5 |
| Stock pre-ventas | | | |
| unidades | 12.430 | 13.316 | -6,6 |
| millones € | 2.082 | 2.315 | -10,1 |

B) Resultados Proforma Comparables 1S 2008

| Millones Euros | CONSOLIDADOS 1S2008 | PROFORMA 1S2007 |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Actividad Inmobiliaria | | |
| Cifra de negocio | 186,7 | 524,6 |
| Viviendas y parcelas | 177,8 | 359,2 |
| Suelo | -8,8 | 124,2 |
| Construcción | 0 | 25,3 |
| Activos Inmobiliarios y otros | 17,7 | 15,8 |
| Coste de venta | -195,8 | -335,7 |
| Margen bruto | -9,1 | 188,9 |
| <i>margen %</i> | -4,90% | 36,00% |
| Otros gastos de explotación | -89,8 | -66,8 |
| Actividad Hotelera | | |
| Cifra de negocio | 1,1 | 24,5 |
| Coste de venta | -1,1 | -20,9 |
| Margen bruto | 0 | 3,7 |
| <i>margen %</i> | -1,90% | 15,00% |
| Otros gastos de explotación | -0,3 | -1,7 |
| Otros Ingresos de Explotación | 2,1 | 1,6 |
| EBITDA | -24,3 | 125,7 |

4. PREVENTAS Y ENTREGAS 1S 08

| Evolución del stock de pre-ventas | 1S 2008 | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| | Unidades | Millones € |
| Cartera de pre-ventas a 31-12-2007 | 12.819 | 2.101 |
| + Pre-ventas 1S 2008 | 759 | 210 |
| - Anulaciones 1S 2008 | 223 | 51 |
| - Entregas 1S 2008 | 925 | 178 |
| Cartera de pre-ventas cierre | 12.430 | 2.082 |

| PREVENTAS | 1S 2008 | | 1S 2007 | |
|------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | Unidades | Millones € | Unidades | Millones € |
| 1ª residencia | 341 | 60 | 1.472 | 223 |
| 2ª residencia | 123 | 23 | 340 | 77 |
| Vivienda protegidas | 279 | 44 | 477 | 24 |
| Otros | 16 | 2 | 50 | 15 |
| Suelo e inmovilizado | - | 81 | - | 113 |
| Total Preventas | 759 | 210 | 2339 | 452 |
| ENTREGAS | Unidades | Millones € | Unidades | Millones € |
| 1ª residencia | 638 | 125 | 1.580 | 257 |
| 2ª residencia | 229 | 47 | 382 | 78 |
| Vivienda protegidas | 47 | 3 | 271 | 9 |
| Otros | 11 | 12 | 66 | 24 |
| Suelo e inmovilizado | - | -9 | - | 110 |
| Total Entregas | 925 | 178 | 2.299 | 478 |

Preventas

El mercado doméstico está 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.

A nivel internacional las desviaciones de los niveles de preventas con respecto a cifras del año pasado se debe básicamente a dos razones: aplazamiento o incluso, no inicio de comercialización de promociones en Rumanía, México y Wrocław (Polonia).

Escrituras

En el área de España y Portugal, el 51% de las desviaciones del total de las escrituras se concentra en tres promociones, Ayamonte, Poble de Vallbona y Paterna, aunque existen 11 promociones donde no se ha realizado ninguna entrega.

El descenso del 60% en escrituras con respecto al mismo periodo en 2007 se debe principalmente al mercado internacional, mucho más lento a nivel burocrático. Además de Marruecos, entrega en Polonia (Wilanow), Hungría (Kirali) y Francia (Boulogne y Lamartine), dado que las promociones del resto de países donde estamos presentes todavía están en fase de construcción y/o preventa.

5. CARTERA DE ACTIVOS JUNIO 2008

La Sociedad y la Administración Concursal de común acuerdo han procedido a realizar una valoración de los activos por los expertos independientes: TECNITASA, VALMESA Y THIRSA, sociedades inscritas en el registro especial de Banco de España.

La valoración realizada asciende a 7.733,4 millones de euros.

6. RESUMEN BURSÁTIL

La cotización hasta el 30 de Junio del 2007 había variado en el año un -6%, en un rango entre 16,91 y 15,89 euros por acción. 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.

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 primer semestre 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.