

**MARTINSA  FADESA**



**RESULTADOS**  
**Primer Trimestre**  
**2012**

## 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 1T2012	
<b>3. INFORMACION DE OPERACIONES.....</b>	<b>7</b>

## 1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

---

El grupo Martinsa Fadesa alcanzó a 31 de marzo de 2012 una facturación en el área inmobiliaria de 29 millones de euros frente a los 21 del mismo periodo del año anterior, lo que supone un incremento del 41%. El grupo ha vendido un total de 147 unidades sobre plano en el primer trimestre del año 2012, de estas la mayoría han procedido del área internacional. Estas ventas se han producido en Polonia (47%), Francia (23%) y Marruecos (30%).

Asimismo, en este periodo se han entregado un total de 152 unidades (un 115% más que en el mismo periodo del año anterior), de las que el 28% corresponden a España y el 72% al área internacional. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 23 millones de euros que corresponden a ejecuciones hipotecarias que, por aplicación de la normativa contable, no se registran como ingresos.

El margen bruto en el primer trimestre 2012, es negativo por importe negativo de 2,6 millones de euros.

Los gastos de explotación han disminuido un 44% respecto al mismo periodo de 2011.

Como consecuencia de dicha reducción, el EBITDA de la Compañía mejora un 20% hasta los -9 millones de euros, frente a -11 millones de euros en el mismo periodo de 2011.

Durante el primer trimestre de 2012 se han registrado amortizaciones y provisiones por deterioro de activos por importe de 1,5 millones de euros, frente a los 0,4 millones de euros registrados un año antes. Adicionalmente, se han registrado 26,3 millones de euros correspondientes a los gastos financieros devengados por la deuda concursal.

Las circunstancias impactan de forma directa en el resultado consolidado del Grupo, situándose éste en un importe negativo de 37 millones de euros.

El pasivo y patrimonio contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 4.222 millones de euros, que representan una disminución de 11 millones de euros con respecto a los 4.233 millones de euros de diciembre de 2011.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fadesa a 31 de diciembre de 2011, según la valoración realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA asciende a 4.220 millones de euros. El cálculo utilizado en los métodos de valoración empleados, se ha realizado conforme al desarrollo que de éstos se hace en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de la que no se han tenido en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige por no estar sujeto a la citada Orden.

El Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, en su Disposición Adicional Quinta, renueva durante el ejercicio social que se cierre a partir de su entrada en vigor (2012) la aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, relativo al no cómputo de las pérdidas por deterioro reconocidas en las Cuentas Anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias, a efectos de las causas de reducción de capital obligatoria y disolución legal previstas en la Ley de Sociedades de Capital. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2011 por la Sociedad Dominante asciende a 2.068 millones de euros (1.989 millones de euros en 2010). Adicionalmente, por aplicación de estipulaciones establecidas en el Convenio, se han convertido créditos concursales en préstamos participativos por importe de 795 millones de euros. Asimismo, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, la Comisión de Control y Seguimiento ha autorizado la conversión de los intereses devengados por los créditos concursales en préstamo participativo, de conformidad con lo previsto en la estipulación 3.3 del Convenio. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprende de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., correspondientes al ejercicio 2011.

Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña dictó sentencia por la que resolvió la demanda de incidente concursal, en ejercicio de la acción de rescisión del artículo 71 de la Ley Concursal frente al Contrato de Financiación Senior Modificado de 7 de mayo de 2008, presentada por la Administración Concursal el 9 de febrero de 2009.

Dicha sentencia estima parcialmente la demanda promovida por la Administración concursal, declarando la rescisión y consiguiente ineficacia de todas las garantías reales, pignoraticias o hipotecarias, constituidas por MARTINSA-FADESA, S.A. en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el “Contrato de Financiación Senior Modificado” de 7 de mayo de 2008 y manteniendo vigentes (i) las garantías personales (fianzas solidarias) prestadas por las filiales de MARTINSA-FADESA, S.A. en esa sede y (ii) las garantías reales que no hayan sido constituidas por MARTINSA-FADESA, S.A. sobre activos propios. Contra dicha sentencia ha sido interpuesto recurso de apelación por parte de MARTINSA-FADESA, S.A. que asimismo ha sido impugnada por la Administración Concursal, encontrándose tanto la apelación como la impugnación referidas pendientes de resolución.

Con fecha 22 de febrero de 2012 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña dictó sentencia en el procedimiento iniciado por MARTINSA-FADESA, S.A., en ejercicio de la acción social y, subsidiariamente, individual de responsabilidad, frente a D. Manuel Jove Capellán y D. Antonio de la Morena Pardo, por los perjuicios causados a la sociedad (cifrados aproximadamente en 1.576 millones de euros), número de autos 152/2011, desestimando íntegramente la demanda interpuesta por MARTINSA-FADESA, S.A. Con fecha 22 de marzo de 2012 MARTINSA-FADESA, S.A. ha interpuesto el correspondiente recurso de apelación frente a dicha sentencia.

## 2. INFORMACION CONTABLE

---

### A) Cuenta de resultados

Millones Euros	CONSOLIDADOS		
	T1 2012	T1 2011	Var. %
<b>Actividad Inmobiliaria</b>			
Cifra de negocio	29	21	41
Coste de venta	-32	-18	-73
Margen bruto	-3	2	212
<i>margen %</i>	-9%	11%	<i>n.a.</i>
Otros Ingresos de Explotación	1	0	<i>n.a.</i>
<b>Total cifra de negocio</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>45</b>
<b>Total margen bruto</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>	<b>-150</b>
<i>margen %</i>	-4%	13%	<i>n.a.</i>
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>-8</b>	<b>-14</b>	<b>-44</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-9</b>	<b>-11</b>	<b>20</b>
Amortizaciones y provisiones	-2	0	<i>n.a.</i>
Resultado financiero	-26	-21	-27
<b>BAI</b>	<b>-37</b>	<b>-33</b>	<b>-13</b>
Impuesto de sociedades	0	0	<i>n.a.</i>
Rdo. atribuido a socios externos	-1	0	<i>n.a.</i>
<b>Resultado neto</b>	<b>-38</b>	<b>-33</b>	<b>-16</b>

## B) Balance Consolidado

<b>ACTIVO</b> (millones € y %)	<b>T1 2012</b>	<b>dic-11</b>	<b>Var. %</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>537</b>	<b>536</b>	<b>0,2</b>
Inmovilizado material	47	48	-2,0
Inmuebles de inversión	148	148	0,0
Otros activos intangibles	1	1	n.a.
Activos financieros no corrientes	46	44	5,1
Inversiones contabilizadas por el método de participa	251	251	0,0
Activos por impuestos diferidos	45	45	n.a.
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.684</b>	<b>3.697</b>	<b>-0,3</b>
Existencias	3.319	3.294	0,8
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	177	199	-11,3
Otros activos financieros corrientes	79	76	4,8
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	2	2	n.a.
Otros activos corrientes	71	65	9,3
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	36	61	-41,6
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.222</b>	<b>4.233</b>	<b>-0,3</b>

<b>PASIVO</b> (millones € y %)	<b>T1 2012</b>	<b>dic-11</b>	<b>Var. %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-3.090</b>	<b>-3.056</b>	<b>1,1</b>
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad domir	-3.115	-3.079	1,2
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	25	23	8,9
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.975</b>	<b>5.952</b>	<b>0,4</b>
Ingresos a distribuir	46	49	-5,9
Deudas con entidades de crédito	4.931	4.909	0,5
Pasivos por impuestos diferidos	27	29	-4,1
Provisiones	153	152	n.a.
Otros pasivos no corrientes	817	814	0,4
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.337</b>	<b>1.336</b>	<b>0,1</b>
Deudas con entidades de crédito	832	831	n.a.
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	385	382	0,8
Provisiones	63	65	-2,7
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	6	6	n.a.
Otros pasivos corrientes	51	52	n.a.
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.222</b>	<b>4.233</b>	<b>-0,3</b>

### 3. INFORMACION DE OPERACIONES

---

El volumen de ingresos de la actividad inmobiliaria del Grupo alcanzó a 31 de marzo de 2012 la cifra total de 28,9 millones de euros frente a los 20,6 del mismo periodo del año anterior, lo que supone un incremento del 44%. De estos ingresos, el 60% proceden del área internacional.

Las ventas sobre plano en el primer trimestre del año 2012 han sido un total de 147 unidades que proceden íntegramente del área internacional. (Marruecos: 30%, Francia: 23% y Polonia: 47%). En el mismo periodo del año 2011, las ventas sobre plano fueron un de 291 unidades inmobiliarias.

En cuanto a entregas, se han duplicado las realizadas en el mismo periodo del año anterior; así, se han entregado un total de 152 unidades frente a 74, realizadas en 2011. De ellas, un 28% corresponden a España y un 72% al área internacional (Marruecos: 4% y Polonia: 67%). El incremento del número de entregas en España (115%), se debe fundamentalmente al incremento de ventas en Costa Essuri (Ayamonte) y en Pobla de Vallbona. En el área internacional, el crecimiento del 200%, se debe fundamentalmente a la entrega de 50 viviendas en la promoción de Ostoja Wilanow y 53 en la de Osiedle Innowa, ambas en Polonia.

Las entregas del área internacional se corresponden con escrituración de preventas de ejercicios anteriores. Las de España, salvo 5, corresponden a nuevas operaciones de venta de viviendas terminadas.

## **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 trimestre del ejercicio 2012.

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: [r inversores@martinsafadesa.com](mailto:r inversores@martinsafadesa.com)

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