

MARTINSA  FADESA



RESULTADOS
Primer Trimestre
2011

ÍNDICE

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS	3
2. INFORMACIÓN CONTABLE	5
a. Cuenta resultados y principales magnitudes consolidadas	
b. Balance consolidado 1T2011	
3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO.....	7

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

Con fecha 11 de marzo de 2011, fue dictada sentencia por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña por la que se **aprueba el convenio** propuesto por las acreedoras CAIXA GALICIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA (“LA CAIXA”) y BANCO POPULAR ESPAÑOL y aceptado por mayoría suficiente (73%) de los acreedores de **MARTINSA-FADESA S.A.**, previa desestimación de las demandas incidentales de oposición. En la misma sentencia queda **aprobado también el convenio de sus filiales** TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L

En la sentencia, que ha sido recurrida en apelación, se declara el **cese de todos los efectos de la declaración de concurso** y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, **la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales**, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

Así mismo, el 12 de marzo de 2011 el Consejo de Administración (tras la autorización y conformidad de los accionistas durante la JGE celebrada el día anterior) acordó:

1ª la reelección del Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración en las personas de D. Fernando Martín Alvarez, y de Petrarquía, SL, representada por D. Antonio Martín Criado, respectivamente.

2º Ejercicio de acciones Legales. Al amparo de la habilitación de la Junta, el consejo acordó por unanimidad, iniciar acciones legales (sociales e individuales) contra los Sres. D. Manuel Jove Capellán y D. Antonio de la Morena Pardo, por los perjuicios causados a la Sociedad:

(i) con su participación en la incorrecta valoración de los activos inmobiliarios de FADESA INMOBILIARIA, S.A. y por otras irregularidades relacionadas con la situación patrimonial, financiera, etc. de la Compañía en diciembre de 2006;

(ii) por los ocasionados con la operación de compra de unos terrenos en la localidad mejicana de Loreto por precio superior al valor real.

Martinsa Fadesa ha incrementado las ventas sobre plano, alcanzando la cifra de 291 nuevas unidades, frente a 183 en el mismo periodo del 2010, entregando 74 unidades en el primer trimestre del 2011 (73% en el Área internacional y 27% en España y Portugal), frente a 273 en el mismo periodo del año anterior..

Los ingresos totales ascienden a 21 millones de euros, lo que supone un descenso del 78% respecto al mismo periodo de 2010, por el menor número de entregas. No obstante, el margen bruto mejora, pasando a ser positivo. Aunque los gastos de de estructura han disminuido en un 7% respecto al mismo periodo del año anterior, los gastos explotación aumentan debido al incremento de los gastos de promoción no activables.

El resultado neto negativo de la Compañía es de -33 millones de euros, condicionado principalmente por la contabilización de los intereses derivados de la deuda concursal, no registrados en el primer trimestre del 2010.

El pasivo y patrimonio neto contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 4.976 millones de euros, que representan una disminución de 24 millones de euros con respecto a los 5.000 millones de euros de diciembre de 2010, debido a la reducción de la deuda por la venta de activos y unidades inmobiliarias en el periodo.

2. INFORMACION CONTABLE

A) Cuenta de resultados

Millones Euros	CONSOLIDADOS		
	T1 2011	T1 2010	Var. %
Actividad Inmobiliaria			
Cifra de negocio	20,6	93,4	-78
Coste de venta	-18,3	-94,4	81
Margen bruto	2,3	-1,0	335
<i>margen %</i>	11,4	-1,1	1.165
Otros Ingresos de Explotación	0,3	2,0	n.a.
Total cifra de negocio	20,9	95,4	-78
Total margen bruto	2,6	1,0	168
<i>margen %</i>	12,5	1,0	1.124
Total otros gastos de explotación	-14,0	-12,2	15
EBITDA	-11,4	-11,3	-1
Amortizaciones y provisiones	-0,5	-1,2	58
Resultado financiero	-20,7	11,1	-287
BAI	-32,6	-1,4	-2.306
Impuesto de sociedades	-0,2	-0,3	n.a.
Rdo. atribuido a socios externos	0,1	-0,9	n.a.
Resultado neto	-32,8	-2,6	-1.182

B) Balance Consolidado

ACTIVO (millones € y %)	T1 2011	2010	Var. %
ACTIVOS NO CORRIENTES	552	555	-0,5
Inmovilizado material	47	47	-0,9
Inmuebles de inversión	132	132	n.a.
Otros activos intangibles	1	1	n.a.
Activos financieros no corrientes	53	58	-7,3
Inversiones contabilizadas por el método de participación	272	271	0,4
Activos por impuestos diferidos	47	47	n.a.
ACTIVOS CORRIENTES	4.425	4.446	-0,5
Existencias	3.946	3.980	-0,9
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	223	214	n.a.
Otros activos financieros corrientes	89	101	-11,5
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	1	1	n.a.
Otros activos corrientes	90	71	26,5
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	76	78	-3,0
TOTAL ACTIVO	4.976	5.000	-0,5

PASIVO (millones € y %)	T1 2011	2010	Var. %
PATRIMONIO NETO	-2.337	-2.296	1,8
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-2.362	-2.320	1,8
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	25	23	6,8
PASIVOS NO CORRIENTES	595	604	-1,5
Ingresos a distribuir	1	1	n.a.
Deudas con entidades de crédito	397	405	-2,2
Pasivos por impuestos diferidos	27	27	n.a.
Provisiones	97	98	n.a.
Otros pasivos no corrientes	73	73	0,5
PASIVOS CORRIENTES	6.718	6.693	0,4
Deudas con entidades de crédito	5.313	5.320	n.a.
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	504	486	3,7
Provisiones	107	101	n.a.
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	6	2	n.a.
Otros pasivos corrientes	789	784	n.a.
TOTAL PASIVO	4.976	5.000	-0,5

3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO

El volumen de ingresos de la actividad inmobiliaria del Grupo alcanzó a 31 de marzo de 2011 la cifra total de 20,6 millones de euros frente a los 93,4 del mismo periodo del año anterior. De estos ingresos, el 74% proceden del área internacional.

Las ventas sobre plano en el primer trimestre del año 2011 han sido un total de 291 unidades inmobiliarias. Prácticamente todas corresponden al área internacional. En el mismo periodo del año 2010, las ventas sobre plano fueron un 37% menos.

En cuanto a entregas, se han escriturado un total de 74 unidades frente a 273 del ejercicio pasado. De ellas, un 27% corresponden a España y un 73% al área internacional (Marruecos: 13%, Polonia: 56% y Francia: 31%). Buena parte de este menor número de entregas respecto al mismo periodo del año anterior se explica por la lógica disminución del stock de viviendas después de las entregas realizadas a lo largo de periodos anteriores, y otras viviendas finalizadas que se encuentran pendientes de escriturar.

Prácticamente la totalidad de las entregas, se corresponden con escrituración de preventas de ejercicios anteriores.

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 2011.

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

Web: www.martinsafadesa.com