



MARTINSA  **FADESA**

RESULTADOS

Primer semestre

2013

ÍNDICE

1. Previo – Hechos destacados.....	3
2. Información contable.....	5
2.1. CUENTA DE RESULTADOS.....	5
2.2. BALANCE CONSOLIDADO.....	6
3. Información de operaciones.....	7
4. Disclaimer.....	8

1. Previo – Hechos destacados.

En el primer semestre del 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 112 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 60 (54%) corresponden a España y 52 (46%) al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, en Marruecos se han entregado en este periodo 201 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2012), se entregaron 369 unidades que sí incluían Marruecos, por lo que comparando datos homogéneos, éste año se han entregado un 15% menos de unidades. En el mismo periodo se han firmado 201 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero.


La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en el primer semestre del 2013 una cifra neta de negocio (ingresos por ventas) de 47,4 millones de euros frente a los 62,1 millones de euros del mismo periodo del año anterior, lo que supone una disminución del 24%.

El margen bruto del primer semestre del ejercicio 2013 es negativo por importe de 2,6 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 3,3 millones de euros.

Continúa la reducción de los gastos de explotación, que lo han hecho en un 20%, respecto al mismo periodo de 2012, situándose en 15,9 millones, incluyendo las filiales internacionales.

La dotación por deterioro registrada en el primer semestre de 2013 es inferior a la registrada en el 2012 en un 32,1%.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el resultado neto del Grupo en el primer semestre de 2013 mejora sustancialmente con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior situándose en 267,3 millones negativos frente a los 317,0 millones negativos del primer semestre del ejercicio anterior.



El resultado neto del Grupo, en el primer semestre de 2013, mejora un 16% al obtenido en el mismo periodo de 2012.

El pasivo y patrimonio contable del Grupo Martinsa Fadesa se sitúa en 3.112 millones de euros, que representan una disminución de 268 millones de euros con respecto a los 3.380 millones de euros de diciembre de 2012.

Al cierre del primer semestre de 2013 la Sociedad Dominante mantiene un patrimonio neto negativo, por lo que estaría en causa legal de disolución, según establece el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Esta circunstancia se ve mitigada por la aplicación del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre y los préstamos participativos vigentes. Adicionalmente, a la fecha de formulación de los estados financieros semestrales, se han llevado a cabo las medidas necesarias para restablecer el equilibrio patrimonial, consistentes en:

- Aprobación por la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio para convertir en préstamos participativos los intereses devengados en el primer semestre de 2013 por los créditos concursales ordinarios, que ascienden a 27 millones de euros.
- Comunicación escrita favorable por parte de determinados acreedores para formalizar la conversión de créditos subordinados en préstamos participativos por importe de 139 millones de euros.

Con fecha 22 de febrero de 2012, el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de A Coruña desestimó íntegramente, con expresa imposición de costas a la parte demandante, la demanda interpuesta 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) por 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 dicha compañía a diciembre de 2006.

Tras el correspondiente recurso de apelación interpuesto por la Compañía, la Audiencia Provincial de A Coruña, sección 4, notificó el 13 de enero de 2013 la Sentencia por la que desestimaba íntegramente el recurso interpuesto por la actora, con expresa imposición de costas. Esta sentencia fue recurrida en casación ante el Tribunal Supremo, sala de lo Civil, con fecha 20 de febrero de 2013, estando pendiente su admisión a trámite.

Martinsa-Fadesa mantiene su presencia internacional en Francia, Marruecos, México, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria y República Checa.

2. Información contable.

2.1. CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA.

CUENTA DE RESULTADOS	Miles de euros	
	30-jun-13	30/6/2012 Re-expresado
ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Ingresos por ventas	47.385	59.751
Coste de ventas	(49.941)	(63.009)
Margen bruto	(2.556)	(3.258)
<i>% margen bruto</i>	-5,4%	-5,5%
Otros ingresos de explotación	1.429	4.243
Otros gastos de explotación	(15.919)	(18.226)
Otros resultados excepcionales	(4.701)	7.000
Resultado operativo bruto (EBITDA)	(21.747)	(10.241)
<i>% ebitda</i>	-45,9%	-17,1%
Dotación amortización inmovilizado	(1.485)	(2.076)
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	(152.948)	(223.827)
Resultado operativo (EBIT)	(176.180)	(236.144)
Resultado financiero	(93.012)	(79.707)
Resultado ordinario antes de impuestos	(269.192)	(315.851)
Impuesto de Sociedades	943	272
Resultado atribuible a socios externos	913	(1.404)
Resultado neto	(267.336)	(316.983)

2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros	
	30-jun-13	31-12-2012
		Re-expresado
Inmovilizaciones materiales	13.943	14.535
Inversiones inmobiliarias	132.488	138.430
Otros activos intangibles	500	480
Inmovilizado financiero no corriente	43.923	43.922
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	289.769	310.889
Activos por impuestos diferidos	18.147	15.904
Activos no corrientes	498.770	524.160
Existencias	2.386.095	2.596.583
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	85.537	104.983
Otros activos financieros corrientes	41.648	36.932
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	814	506
Otros activos corrientes	71.773	71.933
Efectivo y otros medios líquidos	27.797	44.632
Activos corrientes	2.613.664	2.855.569
Total activo	3.112.435	3.379.729

PASIVO	Miles de euros	
	30-jun-13	31-dic-12
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	(3.922.820)	(3.664.419)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	25.093	26.696
Patrimonio neto	(3.897.727)	(3.637.723)
Ingresos a distribuir	39.969	32.759
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	13.976	0
Deudas con entidades de crédito	4.437.723	5.041.903
Pasivos por impuestos diferidos	6.656	7.643
Provisiones	152.315	141.117
Otros pasivos no corrientes	1.453.213	829.708
Pasivos no corrientes	6.103.852	6.053.130
Deudas con entidades de crédito	437.688	645.927
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	207.140	249.756
Provisiones	37.703	39.751
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	19	25
Otros pasivos corrientes	223.760	28.863
Pasivos corrientes	906.309	964.322
Total pasivo	3.112.435	3.379.729

3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 30 de junio de 2013 la cifra total de 48,8 millones de euros (47,4 de ingresos por ventas + 1,4 de otros ingresos de explotación). La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos. De los ingresos por ventas, el 45% corresponden a España, el 41% a Francia, el 13% a Polonia y, el resto, a Hungría.

En el primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 112 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 54% corresponden a España y 46% al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, se han entregado 201 unidades en Marruecos.

En el primer semestre del 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 112 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 60 (54%) corresponden a España y 52 (46%) al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, en Marruecos se han entregado en este periodo 201 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2012), se entregaron 369 unidades que sí incluían Marruecos, por lo que comparando datos homogéneos, éste año se han entregado un 15% menos de unidades. En el mismo periodo se han firmado 201 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero (42% Polonia, 31% Francia y, el resto, Marruecos).

Para más información:

RELACIONES CON INVERSORES

Teléfono: +34 91 51 66 100

E-mail: rinversores@martinsafadesa.com

www.martinsafadesa.com

4. Disclaimer.

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 2013.

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.