

**MARTINSA  FADESA**



**RESULTADOS**  
**Primer Semestre 2011**

## 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 S1 2011	
<b>3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO.....</b>	<b>7</b>

## 1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

El Grupo Martinsa Fadesa ha vendido 556 nuevas unidades sobre plano, siendo la mayoría en el área internacional, frente a las 376 unidades del año anterior.

Asimismo, en el primer semestre de 2011, se han entregado 273 unidades (70% en el área internacional y 30% en España y Portugal), frente a las 1.103 unidades que se entregaron en el primer semestre del año 2010. En este periodo se han realizado operaciones que suponen unos ingresos equivalentes de 134 millones de euros, lo que implica un descenso del 52% respecto del mismo periodo del ejercicio 2010. De los ingresos equivalentes indicados anteriormente, 79 millones de euros se ven reflejados en los estados financieros correspondientes al primer semestre de 2011 y 55 millones de euros corresponden a ejecuciones hipotecarias y ventas de acciones de sociedades cuya única actividad es la promoción inmobiliaria que, por aplicación de la normativa contable, no se registran como ingresos. Adicionalmente, las operaciones mencionadas que no suponen ingresos contables han supuesto en el primer semestre de 2011 una reducción de la deuda consolidada por importe de 59 millones de euros.

El margen bruto en el primer semestre de 2011, por importe negativo de 50 millones de euros, está fuertemente condicionado por una operación estratégica realizada por la sociedad participada en Marruecos, que ha aportado 53 millones de euros negativos al margen total. Esta operación, deficitaria desde el punto de vista económico, supone, no obstante, la consolidación del desarrollo inmobiliario ubicado en Saidia (Marruecos) al garantizar mediante la consecución de recursos la conclusión del proceso urbanizador y el apoyo institucional de las autoridades locales, favoreciendo las expectativas contempladas en el Plan de Viabilidad de la Compañía y en definitiva su cumplimiento.

Los gastos de explotación disminuyen de forma considerable hasta los 23 millones de euros, lo que supone una reducción del 30% respecto a las cifras del mismo periodo del año anterior.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el EBITDA del Grupo se reduce a -72 millones de euros, frente a los -34 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2010.

En el primer semestre de 2011 se han registrado provisiones por deterioro de activos por importe de 234 millones de euros frente a los 44 millones de euros registrados en el primer semestre de 2010. Adicionalmente, en el primer semestre de 2011, se han registrado 45 millones de euros correspondientes a los gastos financieros devengados por la deuda concursal de acuerdo a las condiciones establecidas en el convenio de acreedores aprobado el pasado 11 de marzo. Ambas circunstancias impactan de forma directa en el resultado consolidado del Grupo, situándose éste en un importe negativo de 367 millones de euros.

El pasivo y patrimonio neto contable del Grupo Martinsa Fadesa se sitúa en 4.543 millones de euros, que representan una disminución de 457 millones de euros con respecto a los 5.000 millones de euros de diciembre de 2010.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fadesa a 30 de junio de 2011, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA asciende a 4.438 millones de euros siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.

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 quedó **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 fue recurrida en apelación, se declaró 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.

Mediante Auto de fecha 27 de mayo de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña, decretó el archivo de la sección de Calificación del Concurso con base en los informes de la Administración Concursal y dictamen del Ministerio Fiscal que coincidieron en la calificación del concurso de Martinsa Fadesa como fortuito.

## HECHOS POSTERIORES

Contra el auto de 27 de mayo de 2011 antes referido, fue promovido incidente de nulidad de actuaciones por uno de los acreedores de la Compañía, nulidad que fue desestimada por el propio juzgado mediante auto de fecha 7 de julio de 2011, por lo que la calificación del concurso como fortuito y consiguiente archivo de actuaciones puede entenderse definitiva.

Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que resuelve 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 pasado 9 de febrero de 2009 en el marco del Concurso de Acreedores de la Compañía. Dicha sentencia estima parcialmente la demanda promovida por la Administración Concursal, declarando (i) la rescisión y consiguiente ineficacia de todas las garantías reales, pignoratias o hipotecarias, constituidas por MTF en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Financiación Senior Modificado que graven bienes y derechos de su patrimonio, así como la de las obligaciones ordenadas a la constitución futura de garantías de esta naturaleza sobre bienes o derechos de su patrimonio, y (ii) la desestimación de las demás peticiones de la demanda y consiguiente vigencia de las garantías otorgadas por las sociedades filiales del Grupo.

No obstante lo anterior, le consta a la Sociedad dominante la presentación del correspondiente escrito de preparación de apelación de la sentencia tanto por parte de la Administración Concursal como de alguna otra entidad sindicada, permaneciendo en todo caso en vigor, por el momento, las medidas cautelares acordadas por el Juzgado que impiden la ejecución de cualesquiera garantías otorgadas en virtud del referido Contrato de Refinanciación.

## 2. INFORMACION CONTABLE

### A) Cuenta de resultados

Millones Euros	CONSOLIDADOS		Var. %
	1S 2011	1S 2010	
<b>Actividad Inmobiliaria</b>			
Cifra de negocio	77	281	-73
Coste de venta	-128	-284	-55
Margen bruto	-50	-3	-1.728
<i>margen %</i>	-65	-1	-6.552
Otros gastos de explotación	-23	-34	30
Otros Ingresos de Explotación	1	2	-49
<b>Total Cifra de Negocio</b>	<b>79</b>	<b>284</b>	<b>-72</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-49</b>	<b>0</b>	<b>-13.312</b>
<i>margen %</i>	-62	0	na
<b>Total Otros Gastos de Explotación</b>	<b>-23</b>	<b>-34</b>	<b>-30</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-72</b>	<b>-34</b>	<b>-113</b>
Amortizaciones y Provisiones	-237	-46	100
Resultado Financiero	-57	13	-537
<b>BAI</b>	<b>-366</b>	<b>-67</b>	<b>-444</b>
Impuesto de Sociedades	0	-4	90
Rdo. Atribuido a Socios Externos	0	0	-171
<b>Resultado Neto</b>	<b>-367</b>	<b>-71</b>	<b>-417</b>

**B) Balance Consolidado**

<b>ACTIVO (millones € y %)</b>	<b>1S 2011</b>	<b>dic-10</b>	<b>Var. %</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>546</b>	<b>555</b>	<b>-2</b>
Inmovilizado material	54	47	14
Inmuebles de inversión	126	132	-5
Fondo de comercio	0	0	0
Otros activos intangibles	1	1	-21
Activos financieros no corrientes	54	58	-7
Inversiones contabilizadas por el método de participación	265	271	-2
Activos por impuestos diferidos	48	47	2
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.997</b>	<b>4.446</b>	<b>-10</b>
Existencias	3.521	3.980	-12
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	219	214	2
Otros activos financieros corrientes	109	101	8
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	1	1	-15
Otros activos corrientes	72	71	2
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	75	78	-3
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.543</b>	<b>5.000</b>	<b>-9</b>

<b>PASIVO (millones € y %)</b>	<b>1S 2011</b>	<b>dic-10</b>	<b>Var. %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-2.676</b>	<b>-2.296</b>	<b>17</b>
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-2.700	-2.320	-16
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	24	23	1
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.720</b>	<b>604</b>	<b>847</b>
Ingresos a distribuir	1	0	na
Deudas con entidades de crédito	4.786	405	1.080
Pasivos por impuestos diferidos	26	27	-3
Provisiones	98	98	0
Otros pasivos no corrientes	808	74	993
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.500</b>	<b>6.693</b>	<b>-78</b>
Deudas con entidades de crédito	923	5.320	-83
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	437	486	-10
Provisiones	0	101	-100
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	84	2	3.566
Otros pasivos corrientes	56	784	-93
Pasivos de activos para venta y de actividades interrumpidas	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.543</b>	<b>5.000</b>	<b>-9</b>

### 3. ENTREGAS Y VENTAS SOBRE PLANO

---

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 30 de junio de 2011 la cifra total de 78,5 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 98% de esta cifra de ingresos (77,3 millones de euros).

Las ventas sobre plano en el primer semestre del año 2011 han sido un total de 556 unidades inmobiliarias. Prácticamente todas corresponden al área internacional. En el mismo periodo del año 2010, las ventas sobre plano fueron un 48% menos.

En cuanto a entregas, se han escriturado un total de 273 unidades frente a 1.103 del ejercicio pasado. De ellas, un 30% corresponden a España y un 70% al área internacional (Marruecos: 44%, Polonia: 40% y Francia: 15%). 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.

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 semestre 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](mailto:rinversores@martinsafadesa.com)

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