

MARTINSA  FADESA



**RESULTADOS
Tercer Trimestre
2012**

ÍNDICE

| | |
|--|----------|
| 1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS | 3 |
| 2. INFORMACIÓN CONTABLE | 5 |
| a. Cuenta resultados y principales magnitudes consolidadas | |
| b. Balance consolidado 3T2012 | |
| 3. INFORMACION DE OPERACIONES..... | 7 |

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

Ingresos totales de 86 millones de euros en el 3T2012

En los nueve meses del 2012 los ingresos procedentes de España se han incrementado un 95% respecto al mismo periodo del año anterior. Además, el grupo ha vendido un total de 447 unidades sobre plano hasta el tercer trimestre, que proceden íntegramente del área internacional. Estas ventas se han producido en Polonia, (40%), Francia (35%), y Marruecos, (25%). Con esto, el grupo Martinsa Fadesa alcanzó a 30 de septiembre de 2012 una facturación en el área inmobiliaria de 86 millones de euros frente a los 104 del mismo periodo del año anterior, lo que supone un descenso del 17%.

Asimismo, en este periodo se han entregado un total de 611 unidades (un 9% más que en el mismo periodo del año anterior), de las que el 44% corresponden a España y el 56% al área internacional. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 47,35 millones de euros, (195 unidades), que corresponden a ejecuciones hipotecarias que, por aplicación de la normativa contable, no se registran como ingresos.

El margen bruto mejora sustancialmente

El margen bruto en los nueve primeros meses del 2012 es prácticamente cero, mejorando 51 millones de euros respecto al mismo periodo de un año antes.

El EBITDA mejora en un 85%

Los gastos de explotación han disminuido en el semestre un 54% respecto al mismo periodo de 2011. Como consecuencia de dicha reducción, el EBITDA de la Compañía mejora un 85% hasta los -13 millones de euros, frente a -89 millones de euros en el mismo periodo de 2011.

El resultado neto mejora en un 31%

Durante los nueve primeros meses de 2012 se han registrado amortizaciones y provisiones por deterioro de activos por importe de 227 millones de euros, frente a los 238 millones de euros registrados un año antes. Adicionalmente, se han registrado 109 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 341 millones de euros, que se fundamentan en la provisión por depreciación de activos y los intereses concursales. No obstante, este resultado supone una mejora del 31% respecto al mismo periodo de un año antes, cuando el resultado consolidado alcanzó el importe de -496 millones de euros.

El pasivo y patrimonio contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 3.865 millones de euros a 30 de septiembre de 2012.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fadesa a 30 de junio de 2012, según la valoración realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA asciende a 3.781 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 30 de junio de 2012 por la Sociedad Dominante asciende a 2.196 millones de euros. 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, de conformidad con lo previsto en la estipulación 3.3 del Convenio, el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 30 de junio de 2012 y previa autorización por la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio, ha aprobado la conversión de deuda por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos en 482 millones de euros.

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 la demanda interpuesta por MARTINSA-FADESA, S.A. Con fecha 22 de marzo de 2012 MARTINSA-FADESA, S.A. ha interpuesto ante la Audiencia Provincial de A Coruña recurso de apelación frente a dicha sentencia, habiendo considerado el Tribunal la conveniencia de celebración de vista para la formación de su convicción, vista que tendrá lugar el próximo 12 de noviembre.

Por otro lado, con fecha 10 de septiembre de 2012 la Audiencia Provincial de A Coruña ha dictado sentencia por la que desestima el recurso de apelación interpuesto Shinsei Bank Limited y Jer Valencia S.A.R.L. frente a la sentencia de fecha 11 de marzo de 2011 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña por la que se aprobaba el Convenio de Acreedores, ratificando dicha sentencia y en consecuencia el Convenio de Acreedores de la Compañía.

2. INFORMACION CONTABLE

A) Cuenta de resultados

| Millones Euros | CONSOLIDADOS | | Var. % |
|--|--------------|-------------|-------------|
| | 3T 2012 | 3T2011 | |
| Actividad Inmobiliaria | | | |
| Cifra de negocio | 86 | 104 | -17 |
| Coste de venta | -86 | -156 | -44 |
| Margen bruto | 0 | -51 | <i>n.a.</i> |
| <i>margen %</i> | <i>0%</i> | <i>-49%</i> | <i>n.a.</i> |
| Otros Ingresos de Explotación | 6 | 3 | <i>n.a.</i> |
| Total cifra de negocio | 92 | 107 | -14 |
| Total otros gastos de explotación | -19 | -41 | 54 |
| EBITDA | -13 | -89 | 85 |
| <i>margen %</i> | <i>-14%</i> | <i>-83%</i> | <i>n.a.</i> |
| Amortizaciones y provisiones | -227 | -238 | <i>n.a.</i> |
| Resultado financiero y otros | -113 | -167 | 33 |
| BAI | -352 | -495 | 29 |
| Impuesto de sociedades | 13 | -1 | <i>n.a.</i> |
| Rdo. atribuido a socios externos | -1 | -1 | <i>n.a.</i> |
| Resultado neto | -341 | -496 | 31 |

B) Balance Consolidado

| ACTIVO (millones € y %) | 3T 2012 | dic-11 | Var. % |
|---|----------------|---------------|---------------|
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 524 | 536 | -2,3 |
| Inmovilizado material | 47 | 48 | -2,3 |
| Inmuebles de inversión | 144 | 148 | -3,0 |
| Fondo de comercio | 0 | 0 | -100,0 |
| Otros activos intangibles | 1 | 1 | n.a. |
| Activos financieros no corrientes | 44 | 44 | 0,8 |
| Inversiones contabilizadas por el método de participa | 243 | 251 | -3,0 |
| Activos por impuestos diferidos | 46 | 45 | n.a. |
| ACTIVOS CORRIENTES | 3.341 | 3.697 | -9,6 |
| Existencias | 3.032 | 3.294 | -8,0 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 151 | 199 | -24,4 |
| Otros activos financieros corrientes | 39 | 76 | -48,4 |
| Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 2 | 2 | n.a. |
| Otros activos corrientes | 63 | 65 | -2,3 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 54 | 61 | -12,0 |
| TOTAL ACTIVO | 3.865 | 4.233 | -8,7 |
| | | | |
| PASIVO (millones € y %) | 3T 2012 | dic-11 | Var. % |
| PATRIMONIO NETO | -3.392 | -3.056 | 11,0 |
| Patrimonio neto de accionistas de la sociedad domir | -3.418 | -3.079 | 11,0 |
| Patrimonio neto de accionistas minoritarios | 26 | 23 | 12,1 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 6.055 | 5.952 | 1,7 |
| Ingresos a distribuir | 35 | 49 | -28,1 |
| Deudas con entidades de crédito | 5.025 | 4.909 | 2,4 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 28 | 29 | -1,8 |
| Provisiones | 134 | 152 | n.a. |
| Otros pasivos no corrientes | 833 | 814 | 2,3 |
| PASIVOS CORRIENTES | 1.201 | 1.336 | -10,1 |
| Deudas con entidades de crédito | 737 | 831 | n.a. |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 388 | 382 | 1,4 |
| Provisiones | 36 | 65 | -45,3 |
| Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 4 | 6 | n.a. |
| Otros pasivos corrientes | 37 | 52 | n.a. |
| Pasivos de activos para venta y de actividades interr | 0 | 0 | n.a. |
| TOTAL PASIVO | 3.865 | 4.233 | -8,7 |

3. INFORMACION DE OPERACIONES

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 30 de Septiembre de 2012 la cifra total de 86 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 99% de esta cifra de ingresos.

Durante los nueve primeros meses del año 2012 se han realizado ventas por actividad inmobiliaria por importe de 86 millones de euros (67% procedentes del área internacional y 33% de España). Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 47,35 millones de euros, (195 unidades), que corresponden a ejecuciones hipotecarias que, por aplicación de la normativa contable, no se registran como ingresos.

En el tercer trimestre del 2012, el grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 611 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 267 unidades (44%) corresponden a España y Portugal, y 313 unidades (56%) al área internacional. De estas últimas, el 41% corresponden a Polonia, el 35% a Marruecos y el resto a Francia. De las entregas, el 100% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores; mientras que en España, corresponden a nuevas operaciones de venta en el ejercicio. Esto supone una mejora del 9% frente a las entregas de los nueve primeros meses 2011, cuando se escrituraron un total de 562 unidades.

En cuanto a nuevas ventas sobre plano, el grupo ha totalizado 447 unidades que corresponden íntegramente al área internacional, de las que principalmente el 41% corresponden a Polonia, 35% a Francia y el 25% a Marruecos.

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 tercer 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: rinversores@martinsafadesa.com

Web: www.martinsafadesa.com