



**MARTINSA**  **FADESA**

**RESULTADOS**

Primer trimestre

**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 trimestre del 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 62 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 37 (60%) corresponden a España y 25 (40%) a Polonia. Además, en Marruecos se han entregado en este periodo 113 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2012), se entregaron 152 unidades que sí incluían Marruecos, por lo que comparando datos homogéneos, éste año se han entregado un 15% más de unidades. En el mismo periodo se han firmado 77 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero.


La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en el primer trimestre del 2013 una cifra neta de negocio de 27 millones de euros frente a los 29 millones de euros del mismo periodo del año anterior, lo que supone una disminución del 6,7%.

El margen bruto del primer trimestre del ejercicio 2013 es negativo por importe de 3,4 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 2,6 millones de euros.

Los gastos de explotación han disminuido un 6,2% respecto al mismo periodo del ejercicio 2012, situándose en 7,3 millones de euros en 2013 frente a los 7,8 del primer trimestre del ejercicio 2012.

El resultado financiero mejora en el primer trimestre de 2013 un 72,5% pasado de un saldo negativo en 2012 de 26 millones de euros a un saldo negativo de 7 millones de euros en el primer trimestre de 2013.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el resultado neto del Grupo en el primer trimestre de 2013 mejora sustancialmente con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior situándose en 17,9 millones negativos frente a los 37,9 millones negativos del primer trimestre del ejercicio anterior.



El resultado neto del Grupo en el primer trimestre de 2013 mejora sustancialmente con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior situándose en -17,9 millones de euros en 2013 frente a los -37,9 millones de euros del primer trimestre del 2012

El pasivo y patrimonio contable del Grupo Martinsa Fadesa se sitúa en 3.520 millones de euros, que representan una disminución de 11 millones de euros con respecto a los 3.531 millones de euros de diciembre de 2012.

La Sociedad Dominante mantiene en la actualidad un patrimonio neto negativo, estando en causa legal de disolución, según establece el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Esta circunstancia se ve atenuada por la aplicación del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, los préstamos participativos vigentes y las posibles conversiones de deuda en nuevos préstamos participativos que se están gestionando, sin perjuicio de la toma de otras medidas tendentes al equilibrio patrimonial. Por tanto, todo lo anterior evitaría estar incurso en causa legal de disolución.

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 actualmente 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		Var. %
	31-mar-13	31-mar-12	
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Ingresos por ventas	27.044	28.990	-6,7%
Coste de ventas	(30.480)	(31.610)	-3,6%
Margen bruto	(3.436)	(2.620)	-31,2%
	<i>% margen bruto</i>		
	-12,7%	-9,0%	23,1pp
Otros ingresos de explotación	355	1.301	-72,7%
Otros gastos de explotación	(7.321)	(7.804)	6,2%
Otros resultados extraordinarios	0	0	n/a
<b>Resultado operativo bruto (EBITDA)</b>	<b>(10.402)</b>	<b>(9.123)</b>	-14,0%
	<i>% ebitda</i>		
	-38,5%	-31,5%	70,1pp
Dotación amortización inmovilizado	(675)	(994)	32,1%
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	1	(518)	100,3%
<b>Resultado operativo (EBIT)</b>	<b>(11.076)</b>	<b>(10.635)</b>	-4,1%
Resultado financiero	(7.226)	(26.310)	72,5%
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(18.302)</b>	<b>(36.946)</b>	50,5%
Impuesto de Sociedades	354	(280)	226,3%
Resultado atribuible a socios externos	24	(689)	103,5%
<b>Resultado neto</b>	<b>(17.924)</b>	<b>(37.915)</b>	52,7%

## 2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros		Var. %
	31-mar-13	31-dic-12	
Inmovilizaciones materiales	26.356	27.043	-2,5%
Inversiones inmobiliarias	138.430	138.430	0,0%
Fondo de comercio	0	1.335	-100,0%
Otros activos intangibles	501	485	3,3%
Inmovilizado financiero no corriente	55.605	56.688	-1,9%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	226.254	222.718	1,6%
Activos por impuestos diferidos	16.201	15.904	1,9%
<b>Activos no corrientes</b>	<b>463.347</b>	<b>462.603</b>	<b>0,2%</b>
Existencias	2.755.373	2.761.038	-0,2%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	113.542	121.929	-6,9%
Otros activos financieros corrientes	37.197	37.933	-1,9%
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	2.015	2.500	-19,4%
Otros activos corrientes	108.142	100.247	7,9%
Efectivo y otros medios líquidos	40.601	44.635	-9,0%
<b>Activos corrientes</b>	<b>3.056.870</b>	<b>3.068.282</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Total activo</b>	<b>3.520.216</b>	<b>3.530.885</b>	<b>-0,3%</b>

PASIVO	Miles de euros		Var. %
	31-mar-13	31-dic-12	
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	(3.680.044)	(3.664.419)	-0,4%
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	26.356	26.696	-1,3%
<b>Patrimonio neto</b>	<b>(3.653.689)</b>	<b>(3.637.723)</b>	<b>-0,4%</b>
Ingresos a distribuir	38.892	33.709	15,4%
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	13.685	0	n.a.
Deudas con entidades de crédito	5.068.534	5.041.903	0,5%
Pasivos por impuestos diferidos	6.588	7.644	-13,8%
Provisiones	148.032	146.293	1,2%
Otros pasivos no corrientes	833.969	831.892	0,2%
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>6.109.699</b>	<b>6.061.441</b>	<b>0,8%</b>
Deudas con entidades de crédito	651.541	695.927	-6,4%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	319.247	324.604	-1,7%
Provisiones	40.550	39.751	2,0%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	6.914	7.215	-4,2%
Otros pasivos corrientes	45.953	39.671	15,8%
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>1.064.206</b>	<b>1.107.168</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>3.520.216</b>	<b>3.530.885</b>	<b>-0,3%</b>

### 3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 31 de marzo de 2013 la cifra total de 27 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

En el primer trimestre del ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 62 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 60% corresponden a España y 40% a Polonia. Además, se han entregado 113 unidades en Marruecos.

En el primer trimestre del 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 62 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 37 (60%) corresponden a España y 25 (40%) a Polonia. Además, en Marruecos se han entregado en este periodo 113 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2012), se entregaron 152 unidades que sí incluían Marruecos, por lo que comparando datos homogéneos, éste año se han entregado un 15% más de unidades. En el mismo periodo se han firmado 77 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero.

**Para más información:**

#### **RELACIONES CON INVERSORES**

Teléfono: +34 91 51 66 100

E-mail: [rinversores@martinsafadesa.com](mailto:rinversores@martinsafadesa.com)

[www.martinsafadesa.com](http://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 trimestre 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.