

**MARTINSA  FADESA**



**RESULTADOS  
Tercer Trimestre  
2011**

# ÍNDICE

---

<b>1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS</b>	.....	<b>3</b>
<b>2. INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	.....	<b>5</b>
a. Balance consolidado 3T2011		
b. Cuenta de resultados consolidada 3T 2011		
<b>3. INFORMACION DE OPERACIONES</b>	.....	<b>6</b>

## 1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

El grupo Martinsa Fadesa ha vendido un total de 717 unidades sobre plano en los nueve primeros meses del año, que supone un incremento de un 11% respecto al mismo periodo del año anterior. El número de ventas más importantes se ha producido en Polonia (50%), Francia (28%) y Marruecos (22%) y el resto, Rumanía y España.

Asimismo, en lo que va de año se han entregado un total de 562 unidades, de las que 167 unidades corresponden a España, un 30%, y 295 unidades al área internacional, frente a las 1.373 unidades que se entregaron en los nueve primeros meses del año anterior. En este periodo se han realizado ventas brutas por importe de 121,9 millones de euros. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 72,1 millones de euros que 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, suponiendo una reducción de la deuda consolidada por importe de 81,2 millones de euros. Durante el ejercicio 2011 se han producido anulaciones de ventas por importe de 17,5 millones de euros.

El margen bruto en los primeros nueve meses de 2011, por importe negativo de 51,1 millones de euros está fuertemente condicionado por una operación estratégica realizada por la sociedad participada en Marruecos, que ha aportado 52,5 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 respecto a un año antes en un 2% hasta los 40,7 millones de euros.

	España	Resto países
Gastos de personal	6,7	3,2
Otros gastos de explotación	21,9	8,9
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>28,6</b>	<b>12,1</b>

Como consecuencia de lo anterior, el EBITDA de la Compañía es de -88,8 millones de euros, frente a -43,8 millones del mismo periodo de 2010.

Durante el ejercicio 2011 se han registrado amortizaciones y provisiones por deterioro de activos por importe de 238,4 millones de euros, frente a los 45,6 millones de euros registrados en el mismo periodo de 2010. Adicionalmente, se han registrado 167,3 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 496,1 millones de euros.

El pasivo y patrimonio contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 4.451 millones de euros, que representan una disminución de 550 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, 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.

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 es 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, pignoraticias 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. Si bien, inicialmente permanecieron en vigor las medidas cautelares acordadas por el Juzgado que impedían la ejecución de cualesquiera garantías otorgadas en virtud del referido Contrato de Refinanciación, en atención al escrito presentado por la Administración Concursal de fecha 27 de julio de 2011, en el cual se solicitaba expresamente el alzamiento de las medidas cautelares, mediante Auto de fecha 8 de septiembre de 2011, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña acordó el levantamiento de tales medidas cautelares, posibilitando la ejecución de activos dados en garantía en su día que están incluidos en el Plan de Viabilidad.

En relación al procedimiento de insolvencia de FADESA BULGARIA OOD declarado el 9 de noviembre de 2010 y con fecha inicial 30 de junio del mismo año, y al no haberse presentado propuesta de convenio por los acreedores, el juzgado ha declarado la quiebra de la filial en Bulgaria mediante auto de 1 de noviembre de 2011, iniciándose la fase de liquidación. La totalidad del activo neto consolidado aportado por esta sociedad se haya provisionado.

## 2. INFORMACION FINANCIERA

### A) Balance consolidado 3T 2011

<b>ACTIVO</b> (millones € y %)	<b>3T 2011</b>	<b>dic-10</b>	<b>Var. %</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>554,3</b>	<b>554,7</b>	<b>-0,1</b>
Inmovilizado material	50,7	47,2	7,3
Inmuebles de inversión	121,0	131,5	-8,0
Otros activos intangibles	0,7	0,9	-25,9
Activos financieros no corrientes	71,5	57,5	24,3
Inversiones contabilizadas por el método de participación	263,6	271,0	-2,7
Activos por impuestos diferidos	46,8	46,5	0,6
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.896,3</b>	<b>4.445,7</b>	<b>-12,4</b>
Existencias	3.448,2	3.980,4	-13,4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	210,1	213,9	-1,8
Otros activos financieros corrientes	89,9	100,7	-10,8
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	1,0	1,2	-13,5
Otros activos corrientes	75,5	71,3	5,9
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	71,5	78,1	-8,5
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4.450,5</b>	<b>5.000,5</b>	<b>-11,0</b>

<b>PASIVO</b> (millones € y %)	<b>3T 2011</b>	<b>dic-10</b>	<b>Var. %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-2.812,9</b>	<b>-2.296,2</b>	<b>22,5</b>
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	-2.835,9	-2.319,6	-22,3
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	23,0	23,4	-1,5
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.806,9</b>	<b>604,1</b>	<b>861,2</b>
Deudas con entidades de crédito	4.870,6	405,5	1.101,3
Pasivos por impuestos diferidos	28,0	27,0	3,5
Provisiones	97,0	97,7	-0,7
Otros pasivos no corrientes	811,3	73,9	997,2
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.456,5</b>	<b>6.692,6</b>	<b>-78,2</b>
Deudas con entidades de crédito	888,4	5.319,7	-83,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	427,8	486,1	-12,0
Provisiones	79,6	100,8	-21,0
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	0,1	2,3	-97,6
Otros pasivos corrientes	60,7	783,6	-92,3
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.450,5</b>	<b>5.000,5</b>	<b>-11,0</b>

## B) Cuenta de resultados consolidada 3T 2011

Millones Euros	CONSOLIDADOS		
	3T2011	3T 2010	Var. %
<b>Actividad Inmobiliaria</b>			
Cifra de negocio	104,4	388,8	-73,1
Coste de venta	-155,5	-393,8	60,5
Margen bruto	-51,1	-5,0	-928,5
<i>margen %</i>	-32,9	-1,3	-31,6
Otros gastos de explotación	-40,8	-41,6	2,0
Otros Ingresos de Explotación	3	3	11,5
<b>Total Ingresos</b>	<b>107,5</b>	<b>391,6</b>	<b>-72,6</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-48,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2.041,2</b>
<i>margen %</i>	-44,7	-0,6	-44,2
<b>Total Otros Gastos de Explotación</b>	<b>-40,8</b>	<b>-41,6</b>	<b>2,0</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-88,8</b>	<b>-43,8</b>	<b>-102,7</b>
Amortizaciones y Provisiones	-238,4	-45,6	-423,3
Resultado Financiero	-167,3	3,7	-4.643,7
<b>BAI</b>	<b>-494,6</b>	<b>-85,7</b>	<b>-477,1</b>
Impuesto de Sociedades	-0,7	-4,0	81,9
Rdo. Atribuido a Socios Externos	-0,8	-0,4	-92,2
<b>Resultado Neto</b>	<b>-496,1</b>	<b>-90,2</b>	<b>-450,3</b>

## 3. INFORMACION DE OPERACIONES

Durante los nueve primeros meses del año 2011 se han realizado ventas brutas por importe de 121,9 millones de euros. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 72,1 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, que han supuesto en los nueve meses de 2011 una reducción de la deuda consolidada por importe de 81,2 millones de euros. Durante el ejercicio 2011 se han producido anulaciones de ventas por importe de 17,5 millones de euros

Durante los nueve primeros meses del año 2011, el grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 562 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 167 unidades, el 30%, corresponden a España y Portugal, y 395 unidades al área internacional, de las que el 55% corresponde a Marruecos, 35% a Polonia y 35% a Francia, principalmente. De las entregas, el 74% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores y el 26% a nuevas operaciones de venta de stock del ejercicio 2011.

En cuanto a nuevas ventas sobre plano, el grupo ha totalizado en este periodo un total de 717 unidades. De ellas, la mayoría se han suscrito en el área internacional, de los que el 50% corresponden a Polonia, 28% a Francia, 22% a Marruecos y el resto, Rumanía.

Las ventas sobre plano se han incrementado un 11% respecto al mismo periodo del año anterior.

<b>detalle de ventas (unidades)</b>	<b>3T2011</b>	<b>3T210</b>
ventas sobre plano	717	648
entregas	562	1.373
<b>Total</b>	<b>1.279</b>	<b>2.021</b>

## **AVISO LEGAL**

---

Este documento ha sido elaborado por MARTINSA-FADESA, S.A. (la “Compañía”), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes a los primeros nueve meses 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)