

MARTINSA  FADESA



RESULTADOS
Primer Semestre
2012

ÍNDICE

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS	3
2. INFORMACIÓN CONTABLE	5
a. Cuenta resultados y principales magnitudes consolidadas	
b. Balance consolidado 1S2012	
3. INFORMACION DE OPERACIONES.....	7

1. PREVIO – HECHOS DESTACADOS

En el primer semestre del 2012 los ingresos procedentes de España se han incrementado un 63% respecto al mismo periodo del año anterior. Además, el grupo ha vendido un total de 349 unidades sobre plano en el primer semestre, que proceden íntegramente del área internacional. Estas ventas se han producido en Francia (40%), Polonia (36%) y Marruecos (24%). Con esto, el grupo Martinsa Fadesa alcanzó a 30 de junio de 2012 una facturación en el área inmobiliaria de 62 millones de euros frente a los 77 del mismo periodo del año anterior, lo que supone un descenso del 20%.

Asimismo, en este periodo se han entregado un total de 358 unidades (un 31% más que en el mismo periodo del año anterior), de las que el 34% corresponden a España y el 66% al área internacional. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 45,6 millones de euros, (183 unidades), que corresponden a ejecuciones hipotecarias que, por aplicación de la normativa contable, no se registran como ingresos.

El margen bruto en el primer semestre del 2012 ha mejorado sensiblemente, siendo este positivo por importe de 2,7 millones de euros, frente a -49 millones de euros un año antes.

Los gastos de explotación han disminuido en el semestre un 45% respecto al mismo periodo de 2011.

Como consecuencia de dicha reducción, el EBITDA de la Compañía mejora un 85% hasta los -11 millones de euros, frente a -72 millones de euros en el mismo periodo de 2011, (el margen negativo del año anterior se vio afectado por una operación extraordinaria en Marruecos).

Durante el primer semestre de 2012 se han registrado amortizaciones y provisiones por deterioro de activos por importe de 226 millones de euros, frente a los 237 millones de euros registrados un año antes. Adicionalmente, se han registrado 75,8 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 317 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 14% respecto al mismo periodo de un año antes, cuando el resultado consolidado alcanzó el importe de -367 millones de euros.

El pasivo y patrimonio contable de Martinsa Fadesa se sitúa en 3.919 millones de euros a 30 de junio 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 31 de diciembre de 2011 por la Sociedad Dominante asciende a 2.068 millones de euros (1.989 millones de euros en 2010). 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, la Comisión de Control y Seguimiento ha autorizado la conversión de los intereses devengados por los créditos concursales en préstamo participativo, de conformidad con lo previsto en la estipulación 3.3 del Convenio. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprende de las Cuentas de Martinsa-Fadesa, S.A., siendo en el primer semestre la necesidad de 481.628 miles de euros.

Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña dictó sentencia por la que resolvió 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 9 de febrero de 2009.

Dicha sentencia estima parcialmente la demanda promovida por la Administración concursal, declarando la rescisión y consiguiente ineficacia de todas las garantías reales, pignoraticias o hipotecarias, constituidas por MARTINSA-FADESA, S.A. en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el "Contrato de Financiación Senior Modificado" de 7 de mayo de 2008 y manteniendo vigentes (i) las garantías personales (fianzas solidarias) prestadas por las filiales de MARTINSA-FADESA, S.A. en esa sede y (ii) las garantías reales que no hayan sido constituidas por MARTINSA-FADESA, S.A. sobre activos propios. Contra dicha sentencia ha sido interpuesto recurso de apelación por parte de MARTINSA-FADESA, S.A. que asimismo ha sido impugnada por la Administración Concursal, encontrándose tanto la apelación como la impugnación referidas pendientes de resolución.

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 el correspondiente recurso de apelación frente a dicha sentencia.

2. INFORMACION CONTABLE

A) Cuenta de resultados

Millones Euros	CONSOLIDADOS		
	S1 2012	S1 2011	Var. %
Actividad Inmobiliaria			
Cifra de negocio	62	77	-20
Coste de venta	-65	-128	49
Margen bruto	-3	-50	95
<i>margen %</i>	-4%	-65%	<i>n.a.</i>
Otros Ingresos de Explotación	5	1	<i>n.a.</i>
Total cifra de negocio	67	79	-15
Total margen bruto	2	-49	-104
<i>margen %</i>	3%	-62%	<i>n.a.</i>
Total otros gastos de explotación	-13	-23	-45
EBITDA	-11	-72	85
Amortizaciones y provisiones	-226	-237	<i>n.a.</i>
Resultado financiero y otros	-79	-57	-38
BAI	-316	-366	14
Impuesto de sociedades	0	-1	<i>n.a.</i>
Rdo. atribuido a socios externos	-1	0	<i>n.a.</i>
Resultado neto	-317	-367	14

B) Balance Consolidado

ACTIVO (millones € y %)	S1 2012	dic-11	Var. %
ACTIVOS NO CORRIENTES	523	536	-2,5
Inmovilizado material	47	48	-1,1
Inmuebles de inversión	146	148	-1,5
Otros activos intangibles	1	1	n.a.
Activos financieros no corrientes	41	44	-5,0
Inversiones contabilizadas por el método de participa	243	251	-3,1
Activos por impuestos diferidos	45	45	n.a.
ACTIVOS CORRIENTES	3.397	3.697	-8,1
Existencias	3.045	3.294	-7,5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	164	199	-17,6
Otros activos financieros corrientes	73	76	-3,8
Activos por impuestos sobre las ganancias corriente	2	2	n.a.
Otros activos corrientes	65	65	0,2
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	47	61	-23,3
TOTAL ACTIVO	3.919	4.233	-7,4
PASIVO (millones € y %)	T1 2012	dic-11	Var. %
PATRIMONIO NETO	-3.372	-3.056	10,4
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad domir	-3.398	-3.079	10,4
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	26	23	11,0
PASIVOS NO CORRIENTES	6.033	5.952	1,4
Ingresos a distribuir	43	49	-12,8
Deudas con entidades de crédito	4.988	4.909	1,6
Pasivos por impuestos diferidos	27	29	-5,0
Provisiones	147	152	n.a.
Otros pasivos no corrientes	828	814	1,7
PASIVOS CORRIENTES	1.259	1.336	-5,8
Deudas con entidades de crédito	785	831	n.a.
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	389	382	1,7
Provisiones	37	65	-43,6
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrient	4	6	n.a.
Otros pasivos corrientes	44	52	n.a.
TOTAL PASIVO	3.919	4.233	-7,4

3. INFORMACION DE OPERACIONES

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 30 de Junio de 2012 la cifra total de 66 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 94% de esta cifra de ingresos.

Durante el primer semestre del año 2012 se han realizado ventas por actividad inmobiliaria por importe de 62 millones de euros (66% procedentes del área internacional y 34% de España). Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 45,6 millones de euros que corresponden a ejecuciones hipotecarias que, por aplicación de la normativa contable, no se registran como ingresos.

En el primer semestre del 2012, el grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 358 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 120 unidades (34%) corresponden a España y Portugal, y 238 unidades (66%) al área internacional. De estas últimas, el 80% corresponden a Polonia, el 18% a Marruecos y el resto a Francia. De las entregas en el área internacional, el 100% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores; mientras que en España, el 84% corresponden a nuevas operaciones de venta en el ejercicio. Esto supone una mejora del 31% frente a las entregas del primer semestre del 2011, cuando se escrituraron un total de 273 unidades.

En cuanto a nuevas ventas sobre plano, el grupo ha totalizado 349 unidades que corresponden íntegramente al área internacional, de las que principalmente el 40% corresponden a Francia, 36% a Polonia y el 24% 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 primer semestre 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