



MARTINSA  **FADESA**

RESULTADOS

Anuales

2012

ÍNDICE

1. Previo – Hechos destacados.....	3
2. Información contable.....	6
2.1. CUENTA DE RESULTADOS.....	6
2.2. BALANCE CONSOLIDADO.....	7
3. Información de operaciones.....	8
4. Disclaimer.....	9

1. Previo – Hechos destacados.

En el ejercicio 2012, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 972 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 494 (51%) corresponden a España y 478 (49%) al área internacional. Estas últimas corresponden a Polonia, Marruecos, Francia y Rumanía. De estas escrituras, el 60% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores y el 40% a nuevas operaciones de venta de unidades terminadas. En el mismo periodo se han firmado 630 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero.

La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en el ejercicio 2012 una cifra neta de negocio de 160 millones de euros frente a los 180 del año anterior, lo que supone una disminución del 11%, debido fundamentalmente a que el mercado inmobiliario en 2012 ha seguido en recesión. Durante el año 2012 se han realizado ventas brutas por importe de 185 millones de euros. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 73 millones de euros que corresponden a ejecuciones hipotecarias que no se registran como ingresos (258 millones €).

El margen bruto del ejercicio 2012, es negativo por importe de 5,7 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 50 millones de euros. Esto supone una mejoría en el margen bruto del 88,1%, derivado fundamentalmente de la venta de activos por precio muy próximo a su valor de tasación.

Los gastos de explotación han disminuido un 11% respecto al ejercicio 2011, situándose en 36,6 millones de euros en 2012 frente a los 41,1 del ejercicio anterior.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el EBITDA del Grupo en 2012 mejora sustancialmente con respecto al ejercicio anterior situándose en 7,8 millones negativos en 2012 frente a los 135 millones negativos del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2012 se han registrado amortizaciones y provisiones por deterioro de activos por importe de 386,8 millones de euros, frente a los 348,1 millones de euros registrados un año antes. El incremento de provisiones se debe a la consideración por parte de valoradores de la cartera de activos del Grupo de la realidad del mercado inmobiliario al cierre del ejercicio, donde, principalmente por las normas gubernamentales para el saneamiento del sector financiero ha corregido el valor de los activos inmobiliarios a la baja.

A pesar de la fuerte dotación por deterioro registrado en 2012 por el Grupo, el resultado operativo mejora un 18,3% con respecto al ejercicio anterior. Situándose en una pérdidas de 394 millones de euros frente las pérdidas del año anterior por importe de 483 millones de euros.

Todo lo indicado impacta en el resultado final que se sitúa con unas pérdidas de 582,8 frente a las pérdidas del ejercicio anterior por importe de 584,7, lo que supone una mejora del 0,3%

El pasivo y patrimonio contable del Grupo Martinsa Fadesa se sitúa en 3.531 millones de euros, que representan una disminución de 702 millones de euros con respecto a los 4.233 millones de euros de diciembre de 2011.



El EBITDA del Grupo en 2012 mejora sustancialmente con respecto al ejercicio anterior situándose en -7,8 millones en 2012 frente a los -135 millones de 2011

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fadesa a 31 de diciembre de 2012, según la valoración realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA asciende a 3.452 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.

La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, en lo que respecta al apartado 1 de la Disposición Adicional Única, renovada sucesivamente (Disposición Adicional Tercera del Real decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero), suspende hasta el 31 de diciembre de 2013, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el patrimonio neto de una sociedad se ve disminuido a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2012 por la Sociedad Dominante asciende a 2.221 millones de euros (2.068 millones de euros en 2011). Adicionalmente, la interpretación de esta norma permite extender a parte de las provisiones dotadas por la Sociedad Dominante el deterioro de sus participaciones en otras sociedades que han registrado una depreciación de sus activos por los conceptos que regula el mencionado apartado 1 de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre. Esta disposición, junto con los préstamos participativos que mantiene la Sociedad Dominante, y la estipulación 3.3 del Convenio, sobre la conversión de créditos por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos, conversión que ha sido autorizada con carácter general por la CCS, sujeto a la acreditación de las cuantías. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprenda de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., una vez éstas estén formuladas y auditadas. Por tanto, todo lo anterior evitará estar incurso en causa legal de disolución.

En cumplimiento de lo establecido en la Estipulación 3.2.1 del Convenio de Acreedores, con fecha 31 de diciembre de 2012 MARTINSA-FADESA, S.A. ha procedido a realizar el segundo pago de los créditos concursales ordinarios a todos aquellos acreedores que han comunicado su cuenta corriente bancaria a tales efectos en los términos establecidos en la Estipulación 8 de dicho Convenio.

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 por 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.

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.

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-dic-12	31-dic-11	
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Ingresos por ventas	160.403	180.201	-11,0%
Coste de ventas	(166.117)	(228.170)	-27,2%
Margen bruto	(5.715)	(47.969)	88,1%
<i>% margen bruto</i>	-3,6%	-26,6%	23,1pp
Otros ingresos de explotación	11.398	4.650	145,1%
Otros gastos de explotación	(36.639)	(41.077)	10,8%
Otros resultados extraordinarios	23.165	(50.649)	-145,7%
Resultado operativo bruto (EBITDA)	(7.790)	(135.045)	94,2%
<i>% ebitda</i>	-4,9%	-74,9%	70,1pp
Dotación amortización inmovilizado	(4.102)	(10.239)	59,9%
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	(382.701)	(337.885)	-13,3%
Resultado operativo (EBIT)	(394.592)	(483.170)	18,3%
Resultado financiero	(198.101)	(83.858)	-136,2%
Resultado ordinario antes de impuestos	(592.694)	(567.029)	-4,5%
Impuesto de Sociedades	11.634	(15.716)	174,0%
Resultado atribuible a socios externos	(1.778)	(1.928)	7,8%
Resultado neto	(582.837)	(584.672)	0,3%

2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros		Var. %
	31-dic-12	31-dic-11	
Inmovilizaciones materiales	27.043	47.896	-43,5%
Inversiones inmobiliarias	138.430	148.015	-6,5%
Fondo de comercio	1.335	(0)	n.a.
Otros activos intangibles	485	613	-20,9%
Inmovilizado financiero no corriente	56.688	43.543	30,2%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	222.718	250.769	-11,2%
Activos por impuestos diferidos	15.904	45.376	-64,9%
Activos no corrientes	462.603	536.212	-13,7%
Existencias	2.761.038	3.293.519	-16,2%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	121.929	199.381	-38,8%
Otros activos financieros corrientes	37.933	75.726	-49,9%
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	2.500	2.205	13,3%
Otros activos corrientes	100.247	64.706	54,9%
Efectivo y otros medios líquidos	44.635	61.278	-27,2%
Activos corrientes	3.068.282	3.696.816	-17,0%
Total activo	3.530.885	4.233.028	-16,6%

PASIVO	Miles de euros		Var. %
	31-dic-12	31-dic-11	
Patrimonio sociedad dominante	(3.664.419)	(3.078.973)	-19,0%
Intereses minoritarios	26.696	23.240	14,9%
Patrimonio neto	(3.637.723)	(3.055.733)	-19,0%
Ingresos a distribuir	33.709	48.727	-30,8%
Deudas con entidades de crédito	5.041.903	4.908.711	2,7%
Pasivos por impuestos diferidos	7.644	28.526	-73,2%
Provisiones	146.293	152.344	-4,0%
Otros pasivos no corrientes	831.892	814.153	2,2%
Pasivos no corrientes	6.061.441	5.952.459	1,8%
Deudas con entidades de crédito	695.927	831.477	-16,3%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	324.604	382.051	-15,0%
Provisiones	39.751	65.180	-39,0%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	7.215	5.822	23,9%
Otros pasivos corrientes	39.671	51.770	-23,4%
Pasivos corrientes	1.107.168	1.336.301	-17,1%
Total pasivo	3.530.885	4.233.028	-16,6%

3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2012 la cifra total de 172 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

En el ejercicio 2012, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 972 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 494 (51%) corresponden a España y 478 (49%) al área internacional y 630 ventas sobre plano.

Durante el año 2012 se han realizado ventas brutas por importe de 185 millones de euros. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 73 millones de euros que corresponden a ejecuciones hipotecarias que no se registran como ingresos. Durante el ejercicio 2012 se han producido anulaciones de ventas por importe de 25 millones de euros.

En el ejercicio 2012, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 972 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 494 (51%) corresponden a España y 478 (49%) al área internacional. Estas últimas corresponden a Polonia, Marruecos, Francia y Rumanía. De las entregas, el 60% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores y el 40% a nuevas operaciones de venta de unidades terminadas.

En el mismo periodo se han firmado 630 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

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 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.