

# *Memoria Anual 2012*

**MARTINSA FADESA**



# Índice

- ▷ Hechos significativos
- ▷ Órganos de Gobierno
- ▷ Cuentas Anuales
  - ⇒ Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión Consolidado
  - ⇒ Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas
  - ⇒ Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión Individual
  - ⇒ Informe de auditoría de cuentas anuales individuales

## 2-Hechos Significativos

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.

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

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 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 evitara estar incuso 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, Rumanía, Hungría, Polonia, Bulgaria y República Checa.

## 3-Órganos de Gobierno

Miembros del Consejo de Administración a 31 de Diciembre de 2011

Nombre o denominación social del Consejero	Representante	Cargo en el Consejo
Don Fernando Martín Álvarez		Presidente
Petraxarquia, S.L.	Antonio Martín Criado	Vicepresidente
Don Fernando Martín del Agua		Vocal
FT Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.	Javier Martín del Agua	Vocal
Grupo Empresarial de Antequera, S.L.	Rafael Bravo Caro	Vocal
Task Arenal, S.L.	Jesús Ignacio Salazar Bello	Vocal
Femaral, S.L.	Eduardo Vilchez Masso	Vocal
Almarfe, S.L.	Javier Díaz-Giménez	Vocal
Aguieira Inversiones, S.L.	Juan Carlos Rodríguez Cebrián	Vocal
Arturo Moya Moreno		Vocal

## CUENTAS ANUALES

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E  
INFORME DE GESTION CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2012**

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

**CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES E  
INFORME DE GESTION INDIVIDUAL  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2012**

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

