



MARTINSA  **FADESA**

RESULTADOS

Tercer Trimestre

2014

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.

Durante los tres primeros trimestres del 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.296 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 430 (33%) corresponden a España y 866 (67%) al área internacional. Además, en Marruecos, Sociedad participada en un 50% y consolidada por el método de la participación, se han entregado en este periodo 94 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior, el Grupo entregó 249 unidades. En cuanto a ventas sobre plano, en los 3 primeros trimestres, se han totalizado 282 unidades, todas ellas en el área internacional, frente a 354 en el mismo periodo del año anterior.

La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en los tres primeros trimestres del 2014 una cifra neta de negocio de 95,2 millones de euros frente a los 70,7 millones de euros del mismo periodo del año anterior, lo que supone un incremento del 34,6%.

El margen bruto en los tres primeros trimestres del ejercicio 2014 es negativo por importe de 13,5 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 7,2 millones de euros.

Los gastos de explotación ascienden a 24,1 millones de euros

Las dotaciones por deterioro registradas en los tres primeros trimestres de 2014 han ascendido a 105 millones de euros, de los que 77 son por activos no financieros y 28 por activos financieros, todo ello provocado, fundamentalmente, por deterioro de activos inmobiliarios. Dicho deterioro es inferior al registrado en el mismo periodo del ejercicio anterior en un 40%.

Por otra parte, los gastos financieros han ascendido a 107 millones de euros, de los que 102 corresponde a la deuda concursal.



El número de unidades inmobiliarias entregadas se multiplica por 5, en relación al mismo periodo de 2013, totalizando 1.296 y mejorando tanto en España como en el área internacional. inferiores a 2013.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el resultado neto del Grupo en los tres primeros trimestres de 2014 se sitúa en 201,6 millones negativos frente a los 322,8 millones negativos del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone una disminución de las pérdidas del 37,5% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

La Sociedad Dominante mantiene en la actualidad un patrimonio neto negativo, corregido por los préstamos participativos vigentes y por la aplicación del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre. En este sentido, la entrada en vigor del mencionado Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, en lo que respecta al apartado 1 de la Disposición Adicional Única, renovada sucesivamente y modificada su redacción mediante la Disposición final séptima del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, suspende hasta el 31 de diciembre de 2014, 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 o de préstamos y partidas a cobrar.

En relación con el 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) y derivados de 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, está pendiente de resolución el recurso de Casación frente a la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, sección 4, interpuesto por la Compañía ante el Tribunal Supremo, que fue admitido a trámite en su integridad.

Martinsa-Fadesa mantiene su presencia internacional en Francia, Marruecos, México, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria (en liquidación) y República Checa.

2. Información contable.

2.1. CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA.

Miles de euros			
CUENTA DE RESULTADOS	30-sep-14	30-sep-13	Var. %
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Ingresos por ventas	95.158	70.690	34,6%
Coste de ventas	(108.688)	(77.906)	39,5%
Margen bruto	(13.529)	(7.216)	
<i>% margen bruto</i>	-14,2%	-10,2%	-6,5pp
Otros ingresos de explotación	3.855	3.726	3,5%
Otros gastos de explotación	(24.052)	(25.301)	4,9%
Otros resultados excepcionales	0	(4.701)	n/a
Resultado operativo bruto (EBITDA)	(33.727)	(33.492)	-0,7%
<i>% ebitda</i>	-35,4%	-47,4%	1,0pp
Dotación amortización inmovilizado	(1.775)	(2.247)	21,0%
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	(77.219)	(152.561)	n/a
Resultado operativo (EBIT)	(112.721)	(188.300)	40,1%
Resultado financiero	(87.109)	(136.544)	36,2%
Resultado ordinario antes de impuestos	(199.830)	(324.844)	38,5%
Impuesto de Sociedades	(321)	743	143,2%
Resultado atribuible a socios externos	(1.478)	1.268	216,6%
Resultado neto	(201.629)	(322.833)	37,5%

2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros		
	30-sep-14	31-dic-13	Var. %
Inmovilizaciones materiales	9.150	10.284	-11,0%
Inversiones inmobiliarias	80.681	114.657	-29,6%
Otros activos intangibles	374	488	-23,2%
Inmovilizado financiero no corriente	20.970	43.485	-51,8%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	197.045	225.795	-12,7%
Activos por impuestos diferidos	5.804	4.698	23,5%
Activos no corrientes	314.025	399.407	-21,4%
Existencias	2.019.420	2.131.234	-5,2%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	62.256	77.915	-20,1%
Otros activos financieros corrientes	40.795	33.774	20,8%
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	605	1.089	-44,4%
Otros activos corrientes	43.299	43.142	0,4%
Efectivo y otros medios líquidos	28.256	38.022	-25,7%
Activos corrientes	2.194.630	2.325.176	-5,6%
Total activo	2.508.655	2.724.583	-7,9%

PASIVO	Miles de euros		
	30-sep-14	31-dic-13	Var. %
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	(4.514.152)	(4.313.511)	-4,7%
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	26.422	24.900	6,1%
Patrimonio neto	(4.487.729)	(4.288.611)	-4,6%
Ingresos a distribuir	28.631	34.156	-16,2%
Deudas con entidades de crédito	3.656.604	3.693.692	-1,0%
Pasivos por impuestos diferidos	6.463	7.816	-17,3%
Provisiones	155.695	154.583	0,7%
Otros pasivos no corrientes	2.039.327	1.956.585	4,2%
Pasivos no corrientes	5.886.720	5.846.832	0,7%
Emission de obligaciones y otros valores negociables	0	14.491	-100,0%
Deudas con entidades de crédito	484.777	516.507	-6,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	166.727	188.002	-11,3%
Provisiones	27.601	30.107	-8,3%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	23	28	-18,3%
Otros pasivos corrientes	430.536	417.227	3,2%
Pasivos corrientes	1.109.664	1.166.362	-4,9%
Total pasivo	2.508.654	2.724.583	-7,9%

3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 30 de septiembre de 2014 la cifra total de 99 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

En tres primeros trimestres del ejercicio 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.296 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). Esto representa 5 veces más que el mismo periodo del anterior.

En tres primeros trimestres del 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.296 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 430 (33%) corresponden a España y 866 (67%) al área internacional. Además, en Marruecos, Sociedad participada en un 50% y consolidada por el método de la participación, se han entregado en este periodo 94 unidades inmobiliarias.

En julio de 2014, el Grupo, a través de una sociedad participada al 40%, completó el proceso de venta de un edificio de oficinas en París por 353 millones de euros. Este desarrollo inmobiliario es un proyecto de 84.000m² y 2.308 plazas de aparcamiento subterráneo y está destinado a las oficinas centrales de Carrefour.

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 a los tres primeros trimestres del ejercicio 2014.

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.