



MARTINSA  **FADESA**

RESULTADOS

Anuales

2013

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.

En el ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 612 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 200 (33%) corresponden a España y 412 (67%) al área internacional (fundamentalmente Polonia y Francia). Además, en Marruecos, Sociedad participada en un 50% y consolidada por el método de la participación, se han entregado en este periodo 538 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2012), se entregaron 972 unidades. En el mismo periodo se han firmado 1.156 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero.

La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en el ejercicio 2013 una cifra neta de negocio (ingresos por ventas) de 109,9 millones de euros frente a los 152,2 millones de euros del año anterior, lo que supone una disminución del 27,8%.

El margen bruto del ejercicio 2013 es negativo por importe de 12,3 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 9,2 millones de euros.

Continúa la reducción de los gastos de explotación, que lo han hecho en un 2,6%, respecto al ejercicio anterior, situándose en 34,5 millones, incluyendo las filiales internacionales.

Las dotaciones por deterioro registradas en el ejercicio 2013 ha ascendido a 452 millones de euros, de los que 316 son por activos no financieros y 136 por activos financieros, todo ello provocado, fundamentalmente, por deterioro de activos inmobiliarios. Dicho deterioro es superior al registrado en el ejercicio 2012 en un 3,7%.

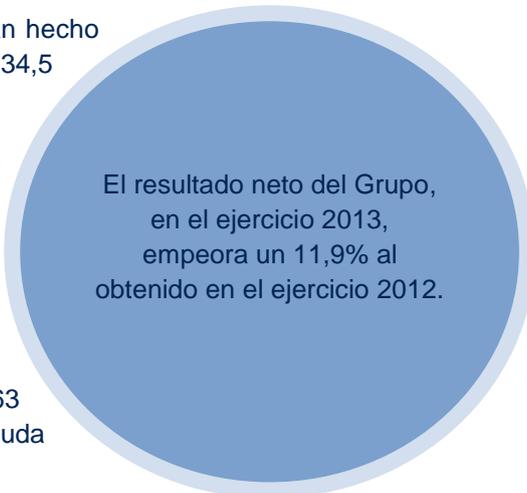
Por otra parte, los gastos financieros han ascendido a 163 millones de euros, de los que 147 corresponde a la deuda concursal.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el resultado neto del Grupo en el ejercicio 2013 empeora con respecto al ejercicio anterior, situándose en 652,2 millones negativos frente a los 582,8 millones negativos del ejercicio anterior.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa Fadesa a 31 de diciembre de 2013, según tasación realizada por expertos independientes, asciende a 2.923 millones de euros..

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.

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



El resultado neto del Grupo, en el ejercicio 2013, empeora un 11,9% al obtenido en el ejercicio 2012.

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, encontrándose actualmente en tramitación en esta instancia sin que por el momento haya recaído sentencia al respecto,

El Consejo de Administración, celebrado el 13 de enero de 2014, adoptó la decisión de acogerse al mecanismo corrector contemplado en el apartado (i) de la Cláusula 3.4 del Convenio de Acreedores, judicialmente aprobado por Sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de La Coruña, de fecha 11 de marzo de 2011, conforme al cual la falta de pago total de una anualidad del Convenio no supone el incumplimiento del mismo. La citada decisión, fue comunicada al Juzgado de lo mercantil nº 1 de La Coruña y a la CNMV, mediante hecho relevante.

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		
	31-dic-13	31/12/2012 Re-expresado	Var. %
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Ingresos por ventas	109.875	152.192	-27,8%
Coste de ventas	(122.215)	(161.400)	-24,3%
Margen bruto	(12.340)	(9.208)	
<i>% margen bruto</i>	-11,2%	-6,1%	-9,4pp
Otros ingresos de explotación	12.492	11.398	9,6%
Otros gastos de explotación	(34.529)	(35.444)	2,6%
Otros resultados excepcionales	(12.227)	9.983	n/a
Resultado operativo bruto (EBITDA)	(46.604)	(23.271)	-100,3%
<i>% ebitda</i>	-42,4%	-15,3%	-32,4pp
Dotación amortización inmovilizado	(3.137)	(3.585)	12,5%
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	(315.581)	(383.242)	17,7%
Resultado operativo (EBIT)	(365.322)	(410.098)	10,9%
Resultado financiero	(289.077)	(185.596)	-55,8%
Resultado ordinario antes de impuestos	(654.400)	(595.694)	-9,9%
Impuesto de Sociedades	2.565	14.636	82,5%
Resultado atribuible a socios externos	(395)	(1.779)	77,8%
Resultado neto	(652.229)	(582.837)	-11,9%

2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros		
	31-12-2012		Var. %
	31-dic-13	Re-expresado	
Inmovilizaciones materiales	10.284	14.507	-29,1%
Inversiones inmobiliarias	114.657	138.430	-17,2%
Otros activos intangibles	488	480	1,6%
Inmovilizado financiero no corriente	43.485	54.912	-20,8%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	225.795	310.918	-27,4%
Activos por impuestos diferidos	4.698	15.904	-70,5%
Activos no corrientes	399.407	535.151	-25,4%
Existencias	2.131.234	2.461.317	-13,4%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	77.915	104.983	-25,8%
Otros activos financieros corrientes	33.774	36.932	-8,6%
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	1.089	504	116,1%
Otros activos corrientes	43.142	87.542	-50,7%
Efectivo y otros medios líquidos	38.022	44.615	-14,8%
Activos corrientes	2.325.176	2.735.893	-15,0%
Total activo	2.724.583	3.271.044	-16,7%

PASIVO	Miles de euros		
	31-12-2012		Var. %
	31-dic-13	Re-expresado	
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	(4.313.511)	(3.664.419)	-17,7%
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	24.900	26.696	-6,7%
Patrimonio neto	(4.288.611)	(3.637.723)	-17,9%
Ingresos a distribuir	34.156	32.759	4,3%
Deudas con entidades de crédito	3.693.692	5.041.903	-26,7%
Pasivos por impuestos diferidos	7.816	7.644	2,3%
Provisiones	154.583	141.117	9,5%
Otros pasivos no corrientes	1.956.585	829.708	135,8%
Pasivos no corrientes	5.846.832	6.053.131	-3,4%
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14.491	0	n.a.
Deudas con entidades de crédito	516.507	565.850	-8,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	188.002	222.372	-15,5%
Provisiones	30.107	39.751	-24,3%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	29	25	14,6%
Otros pasivos corrientes	417.227	27.638	1409,6%
Pasivos corrientes	1.166.363	855.636	36,3%
Total pasivo	2.724.583	3.271.044	-16,7%

3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2013 la cifra total de 122,4 millones de euros (109,9 de ingresos por ventas + 12,5 de otros ingresos de explotación). La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos. De los ingresos por ventas, el 33% corresponden a España, el 39% a Francia, el 21% a Polonia y, el resto, a Hungría.

En el ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 612 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 33% corresponden a España y 67% al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, se han entregado 538 unidades en Marruecos.

En el ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 612 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 200 (33%) corresponden a España y 412 (67%) al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, en Marruecos se han entregado en el ejercicio 2013 538 unidades inmobiliarias, frente a 972 unidades del ejercicio anterior. En el ejercicio 2013 se han firmado 1.156 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero (16% Polonia, 68% Francia y, el resto, Marruecos).

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 2013.

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.