



MARTINSA  **FADESA**

RESULTADOS

Anuales

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 el ejercicio 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.585 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 482 (30%) corresponden a España y 1.103 (70%) 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 306 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior, el Grupo entregó 612 unidades. En cuanto a ventas sobre plano, en el ejercicio 2014, se han totalizado 615 unidades, todas ellas en el área internacional, frente a 1.156 en el mismo periodo del año anterior.

La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en el ejercicio 2014 una cifra neta de negocio de 130 millones de euros frente a los 109,9 millones de euros del año anterior, lo que supone un incremento del 18,3%.

El margen bruto en el ejercicio 2014 es negativo por importe de 16,2 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior 12,3 millones de euros.

Los gastos de explotación se han reducido un 7,8% con respecto al ejercicio anterior, situándose en 31,8 millones de euros.

Las dotaciones por deterioro registradas en el ejercicio 2014 han ascendido a 179 millones de euros, de los que 143 son por activos no financieros y 36 por activos financieros, todo ello provocado, fundamentalmente, por deterioro de activos inmobiliarios. Dicho deterioro es inferior al registrado en el ejercicio anterior en un 60%.

Por otra parte, los gastos financieros han ascendido a 131 millones de euros, de los que 130 corresponde a la deuda concursal.

El número de unidades inmobiliarias entregadas se multiplica por 2,6, en relación al mismo periodo de 2013, totalizando 1.585 y mejorando tanto en España como en el área internacional.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el resultado neto del Grupo en ejercicio 2014 se sitúa en 313,6 millones negativos frente a los 652,2 millones negativos del ejercicio anterior, lo que supone una disminución de las pérdidas del 51,9% con respecto al ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad Dominante ha venido trabajando en un planteamiento que permitiera tanto la reestructuración de la deuda concursal hasta niveles sostenibles como el equilibrio de su situación patrimonial. Así, Martinsa Fadesa, S.A. y algunas de sus sociedades dependientes, han formulado Propuesta de Modificación de Convenio ajustándose a los contenidos esenciales exigidos por el artículo 100 de la Ley Concursal, tras la reforma operada por el Real decreto Ley 11/2014 y al amparo de la disposición transitoria tercera del mencionado Real Decreto Ley que ha sido presentada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña el pasado 30 de diciembre, como alternativa a la liquidación de la Sociedad. Dicha propuesta, mediante auto de dicho Juzgado de fecha 12 de enero de 2015, fue admitido a trámite. En el mencionado auto el Juez fija como fecha límite para formular las adhesiones por parte de los acreedores el 26 de febrero de 2015. En consecuencia en el momento actual no es posible conocer el resultado final de las Adhesiones.

Indicar que 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 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., permitiendo hasta esa fecha a la Sociedad Dominante no entrar en causa de disolución.

Con fecha 11 de febrero de 2015 ha sido notificada la sentencia de 4 de febrero de 2015 en la cual el Tribunal Supremo desestima los recursos de casación e infracción procesal interpuestos 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 por la incorrecta valoración de los activos inmobiliarios de Fadesa Inmobiliaria, S.A., con expresa imposición de costas.

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.

CUENTA DE RESULTADOS	Miles de euros		
	31-dic-14	31-dic-13	Var. %
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Ingresos por ventas	130.017	109.875	18,3%
Coste de ventas	(146.204)	(122.216)	19,6%
Margen bruto	(16.187)	(12.341)	
	<i>% margen bruto</i>		
	-12,5%	-11,2%	-6,5pp
Otros ingresos de explotación	6.254	12.492	-49,9%
Otros gastos de explotación	(31.827)	(34.529)	7,8%
Otros resultados excepcionales	(1.688)	(12.227)	n/a
Resultado operativo bruto (EBITDA)	(43.449)	(46.605)	6,8%
	<i>% ebitda</i>		
	-33,4%	-42,4%	1,0pp
Dotación amortización inmovilizado	(919)	(3.137)	70,7%
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	(143.122)	(315.581)	n/a
Resultado operativo (EBIT)	(187.491)	(365.323)	48,7%
Resultado financiero	(125.749)	(289.076)	56,5%
Resultado ordinario antes de impuestos	(313.239)	(654.399)	52,1%
Impuesto de Sociedades	1.652	2.565	35,6%
Resultado atribuible a socios externos	(2.040)	(395)	-416,3%
Resultado neto	(313.628)	(652.229)	51,9%

2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros		
	31-dic-14	31-dic-13	Var. %
Inmovilizaciones materiales	9.496	10.284	-7,7%
Inversiones inmobiliarias	82.176	114.657	-28,3%
Otros activos intangibles	365	488	-25,2%
Inmovilizado financiero no corriente	20.803	43.485	-52,2%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	192.631	225.795	-14,7%
Activos por impuestos diferidos	8.030	4.698	70,9%
Activos no corrientes	313.501	399.407	-21,5%
Existencias	1.914.063	2.131.234	-10,2%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	60.231	77.915	-22,7%
Otros activos financieros corrientes	37.499	33.774	11,0%
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	423	1.089	-61,1%
Otros activos corrientes	42.539	43.142	-1,4%
Efectivo y otros medios líquidos	24.507	38.022	-35,5%
Activos corrientes	2.079.262	2.325.176	-10,6%
Total activo	2.392.763	2.724.583	-12,2%

PASIVO	Miles de euros		
	31-dic-14	31-dic-13	Var. %
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	(4.630.090)	(4.313.511)	-7,3%
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	26.641	24.900	7,0%
Patrimonio neto	(4.603.448)	(4.288.611)	-7,3%
Ingresos a distribuir	15.153	34.156	-55,6%
Deudas con entidades de crédito	3.218.502	3.693.692	-12,9%
Pasivos por impuestos diferidos	6.577	7.816	-15,9%
Provisiones	142.772	154.583	-7,6%
Otros pasivos no corrientes	1.858.315	1.956.585	-5,0%
Pasivos no corrientes	5.241.319	5.846.832	-10,4%
Emission de obligaciones y otros valores negociables	0	14.491	-100,0%
Deudas con entidades de crédito	919.054	516.507	77,9%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	149.262	188.002	-20,6%
Provisiones	25.287	30.107	-16,0%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	25	28	-10,2%
Otros pasivos corrientes	661.264	417.227	58,5%
Pasivos corrientes	1.754.892	1.166.362	50,5%
Total pasivo	2.392.763	2.724.583	-12,2%

3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2014 la cifra total de 136 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.



El número de unidades inmobiliarias entregadas se multiplica por 2,6, en relación al mismo periodo de 2013, totalizando 1.585 y mejorando tanto en España como en el área internacional.

Durante el ejercicio 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.585 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 482 (30%) corresponden a España y 1.103 (70%) 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 306 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior, el Grupo entregó 612 unidades. En cuanto a ventas sobre plano, en el ejercicio 2014, se han totalizado 615 unidades, todas ellas en el área internacional, frente a 1.156 en el mismo periodo del año anterior.

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 al 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.