



MARTINSA  **FADESA**

RESULTADOS

Tercer Trimestre

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.

Durante los tres primeros trimestres del ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 249 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 143 (58%) corresponden a España y 106 (42%) al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, en Marruecos, Sociedad participada en un 50% y consolidada por el método de la participación, se han entregado en este periodo 353 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2012), se entregaron 611 unidades. En el mismo periodo se han firmado 354 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero.


La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en el tercer trimestre del 2013 una cifra neta de negocio (ingresos por ventas) de 70,7 millones de euros frente a los 83,9 millones de euros del mismo periodo del año anterior, lo que supone una disminución del 15,7%.

El margen bruto del tercer trimestre del ejercicio 2013 es negativo por importe de 7,2 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 0,6 millones de euros.

Continúa la reducción de los gastos de explotación, que lo han hecho en un 6,9%, respecto al mismo periodo de 2012, situándose en 25,3 millones, incluyendo las filiales internacionales.

La dotación por deterioro registrada en los tres primeros trimestres de 2013 es inferior a la registrada en el 2012 en un 31,9%.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el resultado neto del Grupo en los tres primeros trimestres de 2013 mejora con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior situándose en 322,8 millones negativos frente a los 340,7 millones negativos del ejercicio anterior.



El resultado neto del Grupo, en los tres primeros trimestres de 2013, mejora un 5,3% al obtenido en el mismo periodo de 2012.

El pasivo y patrimonio contable del Grupo Martinsa Fadesa se sitúa en 3.094 millones de euros, que representan una disminución de 286 millones de euros con respecto a los 3.380 millones de euros de diciembre de 2012.

Al cierre de los tres primeros trimestres de 2013 la Sociedad Dominante mantiene un patrimonio neto negativo. Esta circunstancia se ve corregida por la aplicación del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre y por los préstamos participativos vigentes, así como por los créditos convertibles en participativos, cuya autorización ya ha sido confirmada por los acreedores.

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,

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

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		
	30-sep-13	30/9/2012 Re-expresado	Var. %
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Ingresos por ventas	70.690	83.877	-15,7%
Coste de ventas	(77.906)	(84.516)	-7,8%
Margen bruto	(7.216)	(639)	
<i>% margen bruto</i>	-10,2%	-0,8%	-9,4pp
Otros ingresos de explotación	3.726	5.442	-31,5%
Otros gastos de explotación	(25.301)	(27.170)	6,9%
Otros resultados excepcionales	(4.701)	10.200	n/a
Resultado operativo bruto (EBITDA)	(33.492)	(12.167)	-175,3%
<i>% ebitda</i>	-47,4%	-14,5%	-32,4pp
Dotación amortización inmovilizado	(2.247)	(3.083)	27,1%
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	(152.561)	(223.892)	31,9%
Resultado operativo (EBIT)	(188.300)	(239.142)	21,3%
Resultado financiero	(136.544)	(113.484)	-20,3%
Resultado ordinario antes de impuestos	(324.844)	(352.627)	7,9%
Impuesto de Sociedades	743	13.122	94,3%
Resultado atribuible a socios externos	1.268	(1.236)	202,6%
Resultado neto	(322.833)	(340.740)	5,3%

2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros		
	30-sep-13	31-12-2012	
		Re-expresado	Var. %
Inmovilizaciones materiales	13.211	14.535	-9,1%
Inversiones inmobiliarias	132.488	138.430	-4,3%
Otros activos intangibles	494	480	2,8%
Inmovilizado financiero no corriente	46.463	43.922	5,8%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	289.883	310.889	-6,8%
Activos por impuestos diferidos	18.039	15.904	13,4%
Activos no corrientes	500.577	524.160	-4,5%
Existencias	2.385.558	2.596.583	-8,1%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	70.087	104.983	-33,2%
Otros activos financieros corrientes	41.127	36.932	11,4%
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	1.022	506	102,0%
Otros activos corrientes	67.975	71.933	-5,5%
Efectivo y otros medios líquidos	27.812	44.632	-37,7%
Activos corrientes	2.593.582	2.855.569	-9,2%
Total activo	3.094.159	3.379.729	-8,4%

PASIVO	Miles de euros		
	30-sep-13	31-12-2012	
		Re-expresado	Var. %
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	(3.974.199)	(3.664.419)	-8,5%
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	25.091	26.696	-6,0%
Patrimonio neto	(3.949.108)	(3.637.723)	-8,6%
Ingresos a distribuir	36.237	32.759	10,6%
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14.200	0	n.a.
Deudas con entidades de crédito	4.142.000	5.041.903	-17,8%
Pasivos por impuestos diferidos	6.841	7.643	-10,5%
Provisiones	145.000	141.117	2,8%
Otros pasivos no corrientes	1.880.954	829.708	126,7%
Pasivos no corrientes	6.225.232	6.053.130	2,8%
Deudas con entidades de crédito	329.325	645.927	-49,0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	208.794	249.756	-16,4%
Provisiones	38.699	39.751	-2,6%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	21	25	-15,9%
Otros pasivos corrientes	241.196	28.863	735,7%
Pasivos corrientes	818.036	964.322	-15,2%
Total pasivo	3.094.159	3.379.729	-8,4%

3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 30 de septiembre de 2013 la cifra total de 74,4 millones de euros (70,7 de ingresos por ventas + 3,7 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 39% corresponden a España, el 40% a Francia, el 16% a Polonia y, el resto, a Hungría.

En tres primeros trimestres del ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 249 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 58% corresponden a España y 42% al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, se han entregado 353 unidades en Marruecos.

En los tres primeros trimestres del 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 249 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 143 (58%) corresponden a España y 106 (42%) al área internacional (fundamentalmente Polonia). Además, en Marruecos se han entregado en este periodo 353 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2012), se entregaron 611 unidades. En el mismo periodo se han firmado 354 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero (38% Polonia, 40% 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.