



**MARTINSA**  **FADESA**

**RESULTADOS**

Primer trimestre

**2014**

# ÍNDICE

1. Previo – Hechos destacados.....	3
2. Información contable.....	4
2.1. CUENTA DE RESULTADOS.....	4
2.2. BALANCE CONSOLIDADO.....	5
3. Información de operaciones.....	6
4. Disclaimer.....	7

## 1. Previo – Hechos destacados.

En el primer trimestre del 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 323 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 94 (29%) corresponden a España y 229 (71%) a Polonia. Además, en Marruecos, Sociedad participada en un 50% y consolidada por el método de la participación, se han entregado en este periodo 24 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2013), se entregaron 63 unidades. En este periodo se han firmado 104 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero, frente a 77 del año anterior.

La actividad anterior ha supuesto que el Grupo Martinsa Fadesa alcanzara en el primer trimestre del 2014 una cifra neta de negocio de 37 millones de euros frente a los 27 millones de euros del mismo periodo del año anterior, lo que supone un incremento del 35,2%.

El margen bruto del primer trimestre del ejercicio 2014 es negativo por importe de 7 millones de euros, frente al margen negativo del ejercicio anterior de 3,4 millones de euros.

Los gastos de explotación ascienden a 8,5 millones de euros


El resultado financiero del primer trimestre de 2014 asciende a un saldo negativo de 24,5 millones de euros debidos, fundamentalmente, a los gastos financieros de la deuda concursal.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente, el resultado neto del Grupo en el primer trimestre de 2014 se sitúa en 41,1 millones negativos frente a los 17,9 millones negativos del primer trimestre 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) 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, ha sido admitido a trámite, 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. Actualmente el recurso está pendiente de resolución.

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



El número de unidades inmobiliarias entregadas se multiplica por 5, en relación al mismo periodo de 2013, mejorando, tanto en España como en el área internacional. Las ventas sobre plano también mejoran un 35%.

## 2. Información contable.

### 2.1. CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA.

Miles de euros			
CUENTA DE RESULTADOS	31-mar-14	31-mar-13	Var. %
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Ingresos por ventas	36.571	27.044	35,2%
Coste de ventas	(43.602)	(30.480)	43,1%
Margen bruto	(7.031)	(3.436)	
<i>% margen bruto</i>	-19,2%	-12,7%	-6,5pp
Otros ingresos de explotación	1.786	355	403,2%
Otros gastos de explotación	(8.479)	(7.321)	-15,8%
Otros resultados excepcionales	0	0	n/a
<b>Resultado operativo bruto (EBITDA)</b>	<b>(13.724)</b>	<b>(10.402)</b>	<b>-31,9%</b>
<i>% ebitda</i>	-37,5%	-38,5%	1,0pp
Dotación amortización inmovilizado	(689)	(675)	-2,0%
Variación provisiones de tráfico / inmovilizado	(293)	1	n/a
<b>Resultado operativo (EBIT)</b>	<b>(14.706)</b>	<b>(11.076)</b>	<b>-32,8%</b>
Resultado financiero	(24.472)	(7.226)	-238,7%
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(39.178)</b>	<b>(18.302)</b>	<b>-114,1%</b>
Impuesto de Sociedades	(573)	354	261,9%
Resultado atribuible a socios externos	(1.369)	24	5816,7%
<b>Resultado neto</b>	<b>(41.120)</b>	<b>(17.924)</b>	<b>-129,4%</b>

## 2.2. BALANCE CONSOLIDADO.

ACTIVO	Miles de euros		
	31-mar-14	31-dic-13	Var. %
Inmovilizaciones materiales	9.876	10.284	-4,0%
Inversiones inmobiliarias	114.657	114.657	0,0%
Otros activos intangibles	454	488	-7,0%
Inmovilizado financiero no corriente	44.504	43.485	2,3%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	223.304	225.795	-1,1%
Activos por impuestos diferidos	5.046	4.698	7,4%
<b>Activos no corrientes</b>	<b>397.841</b>	<b>399.407</b>	<b>-0,4%</b>
Existencias	2.112.641	2.131.234	-0,9%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	69.967	77.915	-10,2%
Otros activos financieros corrientes	36.304	33.774	7,5%
Activos sobre impuestos a las ganancias corrientes	1.223	1.089	12,3%
Otros activos corrientes	44.076	43.142	2,2%
Efectivo y otros medios líquidos	27.656	38.022	-27,3%
<b>Activos corrientes</b>	<b>2.291.867</b>	<b>2.325.176</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Total activo</b>	<b>2.689.708</b>	<b>2.724.583</b>	<b>-1,3%</b>

PASIVO	Miles de euros		
	31-mar-14	31-dic-13	Var. %
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante	(4.340.335)	(4.313.511)	-0,6%
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	26.165	24.900	5,1%
<b>Patrimonio neto</b>	<b>(4.314.170)</b>	<b>(4.288.611)</b>	<b>-0,6%</b>
Ingresos a distribuir	39.449	34.156	15,5%
Deudas con entidades de crédito	3.704.441	3.693.692	0,3%
Pasivos por impuestos diferidos	8.516	7.816	9,0%
Provisiones	154.160	154.583	-0,3%
Otros pasivos no corrientes	1.978.225	1.956.585	1,1%
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>5.884.791</b>	<b>5.846.832</b>	<b>0,6%</b>
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14.765	14.491	1,9%
Deudas con entidades de crédito	488.310	516.507	-5,5%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	169.887	188.002	-9,6%
Provisiones	29.551	30.107	-1,8%
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	16	28	-43,6%
Otros pasivos corrientes	416.558	417.227	-0,2%
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>1.119.087</b>	<b>1.166.362</b>	<b>-4,1%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>2.689.708</b>	<b>2.724.583</b>	<b>-1,3%</b>

### 3. Información de operaciones.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 31 de marzo de 2014 la cifra total de 38 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

En el primer trimestre del ejercicio 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 323 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). Esto representa 5 veces más que el mismo periodo del anterior. Las ventas sobre plano han mejorado un 35%

En el primer trimestre del 2014, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 323 escrituras (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 94 (29%) corresponden a España y 229 (71%) a Polonia. Además, en Marruecos se han entregado en este periodo 24 unidades inmobiliarias. En el mismo periodo del año anterior (2013), se entregaron 63, por lo que, éste año el número de unidades entregadas se ha multiplicado por 5. En el mismo periodo se han firmado 104 ventas sobre plano, todas ellas en el extranjero, frente a 77 del año anterior.

**Para más información:**

#### **RELACIONES CON INVERSORES**

Teléfono: +34 91 51 66 100

E-mail: [r inversores@martinsafadesa.com](mailto:r inversores@martinsafadesa.com)

[www.martinsafadesa.com](http://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 primer trimestre 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.