

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 10288

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2006



NÚÑEZ DE BALBOA, 116 - 3º OF. 4
28006 MADRID - ESPAÑA
TEL.: +34 91 515 83 85
FAX: +34 91 515 89 44
E-MAIL: auditdan@terra.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

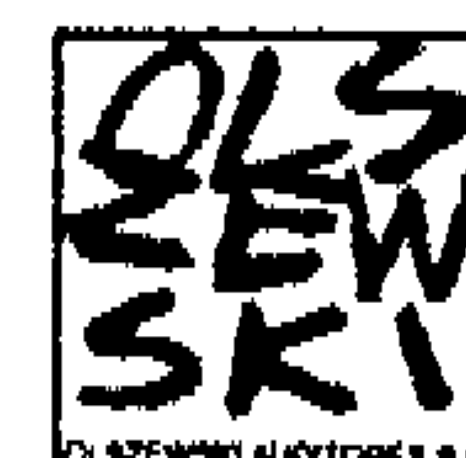
A los Accionistas de PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de Diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado a dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 31 de Mayo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

Conforme se describe en la Nota 10 de la memoria, con fecha 29 de diciembre se escrituraron dos ampliaciones del capital social por un importe total de 423 miles de euros con una prima de emisión de 234.367 miles de euros. Esta ampliación que fue estructurada en dos partes, una primera, por canje de valores por un importe de 63 miles de euros y una prima de emisión de 34.727 miles de euros y una segunda por compensación de créditos por un importe de 361 miles de euros y una prima de emisión de 199.639 miles de euros han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 26 de febrero y 16 de enero de 2007 respectivamente, requisito necesario para registrar contablemente dicha operación. En consecuencia, los fondos propios al 31 de diciembre de 2006 deberían minorarse en 234.790 miles de euros, y simultáneamente disminuir el saldo de la cuenta "Participaciones en empresas del grupo" en 34.790 miles de euros y el saldo de la cuenta "Deudas a largo plazo con empresas del grupo" en 200.000 miles de euros del activo del balance de situación adjunto.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. al 31 de Diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.



El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en éste mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

OLSZEWSKI AUDITORES, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas con el Nº S0479)

R. Díez-Andino
Socio - Auditor de Cuenta

17 de Abril de 2007

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2006	31/12/2005
INMOVILIZADO	107.002	65.921
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)		
Coste	29	34
Amortizaciones	45 (16)	45 (11)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)		
Coste	198	140
Amortizaciones	230 (32)	164 (24)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)		
Coste	106.775	65.747
Provisiones	110.503 (3.728)	68.372 (2.625)
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	42.861	-
ACTIVO CIRCULANTE	380.592	131.292
Existencias (Nota 8)		
Coste	129.111	124.459
Deudores		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	33.249	2.582
Empresas del grupo y asociadas deudores (Nota 13)	28.599	2.002
Deudores varios	1.080	83
Administraciones Públicas (Nota 15)	265	52
Provisiones	3.314 (9)	454 (9)
Inversiones financieras temporales (Nota 9)		
Coste	7.050	2.537
Provisiones	7.050	2.537
Tesorería		
	-	-
Tesorería	211.092	1.642
Ajustes por periodificación		
	90	72
TOTAL ACTIVO	530.455	197.213

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Expresados en miles de euros)

PASIVO	31/12/2006	31/12/2005
FONDOS PROPIOS (Nota 10)	303.949	32.086
Capital suscrito	1.325	901
Prima de emisión	234.367	-
Reserva de revalorización	137	137
Reservas	31.048	16.539
Pérdidas y Ganancias	37.072	14.509
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	168	115
Provisiones para impuestos (Nota 11)	168	115
ACREEDORES A LARGO PLAZO	101.527	90.560
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	87.081	77.235
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13.700	5.900
Otros acreedores	746	5.700
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	-	1.725
ACREEDORES A CORTO PLAZO	124.811	74.452
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	64.842	45.551
Deudas con empres. del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13)	2.575	559
Deudas con empresas del grupo	2.575	257
Deudas con empresas asociadas	-	302
Acreedores comerciales (Nota 14)	43.646	28.098
Anticipos recibidos por pedidos	30.978	22.982
Deudas por compras y prestación de servicios	7.012	3.970
Deudas representas por efectos a pagar	5.656	1.146
Otras deudas no comerciales	13.556	42
Administraciones Públicas (Nota 15)	12.743	29
Otras deudas	43	-
Remuneraciones pendientes de pago	74	-
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	696	13
Provisiones para operaciones de tráfico	192	202
TOTAL PASIVO	530.455	197.213

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2006 Y 2005
(Expresadas en miles de euros)

	2006	2005
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17.e)	90.714	31.892
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	4.653	-
Otros ingresos de explotación	23	11
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	95.390	31.903
Aprovisionamientos (Nota 17.a)	34.888	13.896
Gastos de personal (Nota 17.b)	966	522
Sueldos, salarios y asimilados	878	463
Cargas Sociales	88	59
Dotaciones amortizaciones de inmovilizado	15	29
Variación de las provisiones de tráfico	-	3
Otros gastos de explotación	6.232	3.264
Servicios exteriores (Nota 17.c)	6.128	3.120
Tributos	104	144
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	42.101	17.714
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	53.289	14.189
Ingresos de participaciones en capital	2.570	5.684
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmoviliz.	1.252	586
Otros intereses e ingresos asimilados	395	37
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	4.217	6.307
Gastos financieros y asimilados	5.633	1.487
Variación de las provisiones de inversiones financieras	(2.192)	(821)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	3.441	666
RESULTADO FINANCIERO	776	5.641
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	54.065	19.830
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	4.883	18
Ingresos extraordinarios	-	104
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	4.883	122
Variación de las provisiones de inmovilizado	3.295	543
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	70
Gastos extraordinarios	2	73
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	3.297	686
RESULTADO EXTRAORDINARIO	1.586	(564)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	55.651	19.266
Impuesto sobre Sociedades (Nota 15)	18.579	4.757
RESULTADO DEL EJERCICIO	37.072	14.509

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2006

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Madrid el 20 de noviembre de 1991. Su domicilio actual se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 120.

b) Actividad

Su actividad consiste en la adquisición, cesión, disposición y enajenación de toda clase de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza, así como la promoción, construcción y venta de viviendas, chalets y edificios de toda naturaleza para sí o para terceros, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

c) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2006 han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2006 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas y con las normas de adaptación del Plan general de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por la Orden de 28 de diciembre de 1994, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los fondos obtenidos y aplicados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y cuenta de pérdidas y ganancias, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

c) Principios Contables Aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

d) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Cuadro de Financiación, además de las cifras del ejercicio 2006 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2006, formulada por los Administradores para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Euros
Beneficio obtenido en el ejercicio	37.072
Distribución	
A Reservas legal	3.707
A Reservas voluntarias	33.365

NOTA 4. CRITERIOS CONTABLES

a) Inmovilizaciones Inmateriales

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, menos la correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

Aplicaciones Informáticas:

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, menos la correspondiente amortización acumulada.

Se amortizan linealmente a razón de un 12,00% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006 por este concepto ha ascendido a 5 miles de euros.

b) Inmovilizaciones Materiales

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal		
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	12	8.33
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	12	8.33

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 10 miles de euros.

c) Inmovilizaciones Financieras

c.1) Participaciones Mantenidoas con Empresas del Grupo y Asociadas

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en la fecha del balance. La dotación de provisiones se realiza atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.

Al 31 de diciembre de 2006 las provisiones de participaciones en empresas del grupo y asociadas ascienden a 3.712 miles de euros.

c.2) Créditos a Largo Plazo y Corto Plazo

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

c.3) Cartera de Valores a Largo Plazo y Corto Plazo

En la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios, la Sociedad sigue los criterios que se indican a continuación:

c.3.1) Títulos con cotización oficial: Al valor menor entre el coste de adquisición y el de mercado. Como valor de mercado se considera el de cotización al cierre del último día del año en que operó el mercado de valores.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

c.3.2) Títulos sin cotización oficial: Al coste de adquisición, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, derivadas del exceso de dicho coste sobre el valor teórico-contable de su participación al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2006 no ha sido necesario crear provisiones por depreciación de la cartera de valores.

d) Gastos a distribuir en varios ejercicios

Este epígrafe incluye los costes relacionados con los préstamos utilizados por la Sociedad para la financiación de sus operaciones. Su imputación al resultado se realiza de acuerdo a un criterio financiero.

e) Existencias

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados que están destinados a la venta se encuentran valorados a su precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de todos los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año. La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

f) Provisión para Insolvencias de Deudores

La provisión para insolvencias de deudores al 31 de diciembre de 2006 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. En este ejercicio no se ha producido ningún cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por este concepto.

g) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera largo plazo cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

h) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Los ingresos por ventas de las promociones son reconocidas en el momento en el que éstas se encuentran sustancialmente terminadas, reconociéndose las provisiones correspondientes por los costes pendientes de incurrir.

i) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

La Provisión para responsabilidades: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

j) Indemnizaciones por despido

Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta y se comunica la decisión de despido.

k) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del Balance de Situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2006, han sido efectuados por parte de la Dirección de la Sociedad los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado, que asciende a 18.579 miles de euros.

NOTA 5. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Coste:				
Aplicaciones informáticas	45	-	-	45
	45	-	-	45
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(11)	(5)	-	(16)
	(11)	(5)	-	(16)
Inmovilizado Inmaterial Neto	34	(5)	-	29

NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en miles de euros:

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

	31/12/05	Altas/Traspasos	Bajas	31/12/06
Coste:				
Terrenos y bienes naturales	43	-	-	43
Construcciones	102	-	-	102
Otras instalaciones	5	-	-	5
Mobiliario	3	93	24	72
Equipos proceso de información	11	-	3	8
	164	93	27	230
Amortización Acumulada				
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-
Construcciones	(13)	(2)	-	(15)
Otras instalaciones	(3)	(1)	-	(4)
Mobiliario	(1)	(7)	-	(8)
Equipos proceso de información	(7)	(1)	(3)	(5)
	(24)	(11)	(3)	(32)
Inmovilizado Material Neto	140	82	24	198

A 31 de diciembre de 2006 no existe inmovilizado material que esté totalmente amortizado y que todavía esté en uso.

NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en miles de miles de euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Empresas del Grupo y asociadas:				
Participaciones	41.243	36.005	1.324	75.924
Créditos	25.369	9.805	2.365	32.809
Provisión depreciación participac. capital	(2.609)	(3.712)	(2.609)	(3.712)
Total Empresas del Grupo y asociadas	64.003	42.098	1.080	105.021
Otras Inversiones Financieras:				
Créditos	1.649	1.026	1.022	1.653
Fianzas constituidas	111	6	-	117
Provisiones insolvencias créditos l/p	(16)	-	-	(16)
Total Otras Inversiones Financieras	1.744	1.032	1.022	1.754
	65.747	35.589	2.519	106.775

Entre las altas del ejercicio, se recogen las participaciones sociales recibidas en la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias por importe de 34.790 miles de euros (ver nota 10).

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

1) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2006 en empresas del grupo y asociadas corresponden, en miles de euros, a:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable
Empresas del grupo y asociadas				
Construcciones Pórtico, S.L.	99,00	2.678	(1.161)	1.517
Martinsa Norte, S.A.	47,50	755	-	755
Inmobiliaria Marplus, S.A.	100,00	625	-	625
Fercler, S.L.	98,60	90	-	90
Jafemafe, S.L.U.	100,00	21.660	-	21.660
Inomar, S.L.	100,00	13.130	-	13.130
Town Planning, S.L.	100,00	7.562	-	7.562
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	50,00	17.300	(1.012)	16.288
P Martinsa Residencial Castellana, S.A.	50,00	2.546	(5)	2.541
Desarr. de Pytos. Martinsa Gr Norte	50,00	17	-	17
Urb. y Promociones Edimar, S.L.	50,00	375	(234)	141
RTM Desarr. Urb. y Sociales, S.A.	28,32	676	(276)	400
Desarr. Urb. Nozar Martinsa, S.L.	33,33	8.500	(1.024)	7.476
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	50,00	1	-	1
Iberinvest SP. Zo.o. (S.L.)	25,00	3	-	3
Task Arando, S.L.	100,00	6	-	6
		75.924	(3.712)	72.212

El resumen de los fondos propios de dichas empresas de grupo y asociadas es el que se muestra a continuación, en miles de euros

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Prima Emisión Reservas Rdos.ej.anter.	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Empresas del grupo y asociadas					
Construcciones Pórtico, S.L.	31/12/2006	270	1.208	34	1.512
Martinsa Norte, S.A.	31/12/2006	1.591	1.386	90	3.067
Inmobiliaria Marplus, S.A.	31/12/2006	541	2.324	3.502	6.367
Fercler, S.L.	31/12/2006	30	10.773	454	11.257
Town Planning, S.L.	31/12/2006	5.003	15.777	(7.263)	13.517
Jafemafe, S.L.U.	31/12/2006	4.406	533	232	5.171
Inomar, S.L.	31/12/2006	24.579	3.599	198	28.376
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	31/12/2006	6.440	(2.567)	(795)	3.078
P. M. R. Castellana, S.A.	31/12/2006	5.092	6	(17)	5.081
Des. de Ptos. Martinsa G.Norte, S.A.	31/12/2006	33	(62)	(103)	(132)
Urb. y Promociones Edimar, S.L.	31/12/2006	600	(277)	(40)	283
RTM Desarr Urb. y Sociales, S.A.	31/12/2006	2.388	(131)	(551)	1.706
Desarr. Urb.Nozar Martinsa, S.L.	31/12/2006	25.500	(909)	(2.159)	22.432
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	31/12/2006	3	-	-	3

La diferencia entre el valor neto contable y el valor de los fondos propios de las sociedades participadas atiende a las plusvalías tácitas existentes a la fecha de adquisición y que subsisten al 31 de

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

diciembre de 2006.

La información anterior ha sido obtenida a partir de la información financiera individual auditada al 31 de diciembre de 2006 para Construcciones Pórtico, S.L., Martinsa Norte, S.A., Inmobiliaria Marplus, S.A., Fercler, S.L., Town Planning, S.L., Jafemafe, S.L.U., Inomar, S.L. y Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A. y sin auditar para el resto de las inversiones.

b) Créditos a empresas del grupo, asociadas y otras

	31/12/06	Rentabilidad
Empresas del grupo:		
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	3.000	106
Desarr. de Pytos. Martinsa Gr Norte	30	-
RTM Desarr Urb. y Sociales, S.A.	11.006	431
Desarr. Urb.Nozar Martinsa, S.L.	17.623	696
Iberinvest SP ZOO	1.150	-
Paspe Investments, S.L.	16	-
Ciudad Jardín I	1.633	-
Alberto Pedraza	4	-
Total a largo plazo (neto de provisiones)	34.462	1.233

El detalle de los intereses devengados pendientes de vencimiento o cobro por los créditos es como sigue, en miles de miles de euros:

	Euros
Inomar, S.L.	61
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	90
RTM Desarr Urb. y Sociales, S.A.	521
Desarr. Urb.Nozar Martinsa, S.L.	591
	1.263

NOTA 8. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006, es la siguiente:

	Euros
Terrenos y solares	92.269
Promociones en curso	36.833
Productos terminados	9
	129.111

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

NOTA 9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en miles de euros

	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Intereses créditos empresas grupo	476	1.048	261	1.263
Otras Inversiones:				
En capital con cotización	92	-	6	86
Valores de renta fija	300	43.635	43.105	830
Créditos a C/P	-	3.039	139	2.900
Intereses Otros créditos	139	-	-	139
Depósitos y Fianzas	1.530	1.086	784	1.832
Provisión depreciación val. negbles.	-	-	-	-
Total Otras Inversiones	2.061	47.760	44.034	5.787
	2.537	48.808	44.295	7.050

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Capital Suscrito	Prima de emisión	Rva de Revaloriz.	Reservas	Pérdidas y Ganancias	Total
Saldo al 31/12/05	901	-	137	16.539	14.509	32.086
Ampliación de capital	424	234.367	-	-		234.791
Distribución de resultados	-	-		14.509	(14.509)	-
Resultado del ejercicio	-	-		-	37.072	37.072
Saldo al 31/12/06	1.325	234.367	137	31.048	37.072	303.949

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2005 el capital social estaba representado por 150.000 acciones nominativas de 6,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La junta General y Extraordinaria celebrada con fecha 28 y 29 de diciembre de 2006 adoptó los siguientes acuerdos de aumento de capital estructurado en dos tramos:

- A) Primer tramo: Aumento de capital social en 63 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.400 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una, mas una prima de emisión de 3.339,18 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Esta ampliación ha sido suscrita y desembolsada en su totalidad por Femaral, S.L. y Almarfe, S.L. mediante aportaciones no dinerarias de participaciones en el capital de Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. (ver nota 7).

El detalle de las aportaciones no dinerarias corresponden a:

- a) Femaral, S.L., con CIF B-80889645, que aporta 733.173 participaciones sociales (100 por 100) de la Sociedad, Jafemafe, S.L., valoradas conjuntamente en 13.130 miles de euros y 20.500 participaciones sociales (0,50 por 100) de la Sociedad Inomar, S.L., valoradas en 109 miles de euros.
- b) Almarfe, S.L., con CIF B-80889652, que aporta 4.069.163 participaciones (99,50 por 100) de la Sociedad Inomar, S.L., valoradas en 21.551 miles de euros.

Con fecha 26 de febrero de 2007 se ha inscrito en el Registro Mercantil.

- B) Segundo tramo: aumento del capital social en 361 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 60.000 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una, mas una prima de emisión de 3.327,32 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes, por compensación de un préstamo participativo vencido, líquido y exigible en el 100% de su principal por un importe de 200.000 miles de euros.

Esta ampliación ha sido suscrita íntegramente por F.T.Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.

Con fecha 16 de enero de 2007 se ha inscrito en el Registro Mercantil.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2006 la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales es que “el capital social se fija en la cantidad de 1.324.604 euros y está representado por 220.400 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 220.400 ambas inclusive, que están totalmente suscritas y desembolsadas”

Las sociedades con participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social son las siguientes:

	Nº Acciones	% Participación
Femaral, S.L.	160.400	69,85
F.T. Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.	60.000	27,22

Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2006, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Reserva por Revalorización RDL 7/1996

Dicha reserva tiene como origen la actualización de balances realizada por la Sociedad, durante el ejercicio 1996, de acuerdo con el Real Decreto Ley de 7 de Junio de 1996. Este saldo se podrá destinar a eliminar resultados contables negativos, o bien a ampliar el capital social de la Sociedad. Transcurridos diez años desde la fecha de cierre del balance actualizado, este saldo podrá transferirse a reservas de libre disposición.

Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	Euros
Reserva legal	180
Reservas voluntarias	30.868
	31.048

NOTA 11. OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2006 se el siguiente:

Tipo de Provisión	Saldo al 31/12/05	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31/12/06
Para impuestos	115	93	40	168
	115	93	40	168

Se corresponde con el importe estimado para hacer frente al pago del importe de la cuota correspondiente al IAE cuota variable por metros cuadrados vendidos.

NOTA 12. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en miles de euros:

	A Largo Plazo	A Corto Plazo	Total
Préstamos hipotecarios subrogables	87.048	-	87.048
Pólizas de crédito	33	64.718	64.751
Deudas por intereses	-	124	124
	87.081	64.842	151.923

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Préstamos hipotecarios

El detalle de los préstamos hipotecarios al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

Entidad	Último Vencimiento	Pendiente al Cierre
Caja Madrid	23/09/2007	59.113
BSCH	10/02/2018	11.900
La Caixa	01/05/2038	1.185
La Caixa	01/06/2039	5.250
La Caixa	01/06/2008	4.600
La Caixa	01/12/2007	5.000
		87.048

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2006, es el siguiente:

Entidad	Vencimiento	Tipo de Interés	Importe Dispuesto
CajaAstur	17/07/2009	3,96	8.855
Caixa	30/04/2009	3,98	6.877
BBVA	10/10/2007	4,02	2.675
Caixa Galicia	05/07/2007	4,03	14.564
Banif	12/06/2007	4,02	5
BSCH	07/06/2008	4,20	1.545
BSCH (Mult.)	13/10/2007	4,04	5.279
BSCH (Mult.)	13/10/2007	4,04	1.679
Caja Madrid(Mult)	28/11/2007	4,31	1.591
Barclays	04/11/2007	4,02	9.738
Popular	10/05/2008	4,10	11.943
			64.751

NOTA 13. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en miles de euros:

	A Cobrar	A Pagar
Préstamos y Créditos		
Empresas grupo	-	15.850
Empresas asociadas	32.809	-
Por Operaciones de tráfico		
Empresas grupo	24	335
Empresas asociadas	1.056	-
Intereses :		
Empresas grupo	61	89
Empresas asociadas	1.202	-

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

NOTA 14. ACREEDORES COMERCIALES

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en miles de euros:

	Euros
Proveedores	4.418
Efectos a pagar a proveedores	5.656
Acreedores por prestaciones de servicios	2.594
Anticipos de clientes	30.978
	43.646

NOTA 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente, en miles de euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	1.299	-
Devolución de Impuestos	2.015	-
Retenciones por IRPF	-	108
Impuesto sobre Sociedades	-	12.628
Organismos de la Seguridad Social	-	7
	3.314	12.743

Impuesto sobre Sociedades

La provisión para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 recoge las estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad.

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto del Impuesto sobre Sociedades	55.651
Diferencias permanentes:	
Aumentos	2
Disminuciones	-
Base imponible (Resultado fiscal)	55.653

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

	Euros
Cuota al 35% sobre la Base Imponible	19.479
Menos: deducciones	
- por doble imposición	(900)
Cuota líquida	18.579
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(5.951)
Cuota diferencial	12.628

La Sociedad se acogió en el año 2003 a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 42 del vigente Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa de los elementos patrimoniales en que se materializó la reinversión:

Acciones	Rentas acogidas a la deducción	Fecha reinversión
Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.	173	Julio/03

En el ejercicio 2006 se ha procedido a la venta de una parte de la cartera de acciones de "RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales". Se tiene el propósito de acogerse, por dicha operación, a la deducción por reinversión en el año en que se materialice la reinversión.

NOTA 16. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

La Sociedad ha prestado avales según el siguiente detalle, en miles de euros:

	Saldo dispuesto en avales
Caja Madrid	18.232
BBVA	461
La Caixa	2.034.813
BSCH	10.210
B.Popular	56.413

a) Variación de existencias

El detalle de la variación de existencias del ejercicio es la siguiente, en miles de euros:

	Saldo al 31/12/05	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/06
Suelo urbano	101.539	4.953	14.224	92.268
Promociones en curso	22.910	18.609	4.686	36.833
Promociones terminadas	10	-	-	10
	124.459	23.562	18.910	129.111

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Las adiciones en las promociones en curso recogen los costes derivados de la ejecución de las promociones de los inmuebles sitos en Colmenar Viejo, Las Tablas y Montecarmelo (Madrid) y las adiciones en terrenos recogen las compras de suelo en Soto de Henares y el incremento del coste de los terrenos existentes de Arroyo Fresno.

La cifra de coste de ventas (retiros), registra la baja en existencias de las promociones terminadas en Las Tablas, así como la venta de terreno en Las Tablas y Arganda.

b) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Euros
Sueldos y salarios	615
Indemnizaciones	263
Seguridad Social a cargo de la empresa	80
Otros gastos sociales	8
Total Gastos de Personal	966

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2006 ha sido de 7,18 empleados, fijos y 2,43 eventuales, distribuidos de la siguiente manera:

	Mujeres	Hombres
Titulados	2,00	3,00
Administrativos	2,00	0,18
	4,00	3,18

c) Servicios Exteriores

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Euros
Arrendamientos y cánones	36
Reparaciones y conservación	45
Servicios profesionales independientes	3.840
Primas de seguros	2
Servicios bancarios y similares	62
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	905
Suministros	2
Otros servicios	1.236
	6.128

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

d) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2006 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detalla a continuación, en miles de euros:

	Servicios Recibidos	Servicios Prestados	Intereses Abonados	Intereses Cargados
Empresas del grupo y asociadas				
Empresas de grupo	599	3.368	-	3.802
Empresas asociadas	-	1.297	386	-
Total empresas grupo y asociadas	599	4.665	386	3.802

e) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías de actividades, para el ejercicio 2006 se muestra a continuación:

	Euros	%
Importe Neto de la Cifra de negocios	90.714	100,00
Ventas	85.465	94,21
Prestación de servicios	5.249	5,79

NOTA 18. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON LOS ADMINISTRADORES Y LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones a los Administradores

La retribución percibida por la empresa de grupo Femaral S.L. ha sido de 570 miles de euros en concepto de servicios profesionales y de 29 miles de euros en concepto de alquileres.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 127 ter-4 de la Ley de Sociedades Anónimas, se relaciona a continuación la participación que los administradores de la Sociedad tienen en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta mercantil, así como los cargos o funciones que en ella ejerzan:

Femaral, S.L.:

Es propietaria única de la sociedad F.T.Castellana, S.A.U. en las que ostenta además la condición de Administrador Único.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Tiene una cuota de participación en el capital social de la Mercantil Almarfe, S.L. del 99,99786% donde ostenta el cargo de Administrador Único.

Tiene una cuota de participación del 1% en el capital social de la Mercantil Construcciones Pórtico, S.A.

Tiene una cuota de participación en el capital social de la Mercantil Fercler, S.L. del 1,40 %.

D. Jesús Javier Pablo Pallás Escanillas:

Ostenta una cuota de participación en el capital social de la mercantil Agropallas, S.L. del 28,4625%.

Remuneración a los auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoria de las Cuenta Anuales en el ejercicio 2006 ha sido de 6 miles de euros.

NOTA 19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. La Sociedad formalizó con fecha 28 de Noviembre de 2001 un contrato de arrendamiento de servicios para la gestión integral de las promociones en curso con la Sociedad del grupo Martinsa Norte, S.A. Con fecha 20 de diciembre de 2005 se elevó a público ante el Notario D. Pedro de la Herrán Matorras bajo el N° 3.797 de su protocolo.

También con fecha 2 de enero de 2002 se formalizó otro contrato por el que la Sociedad del grupo Femaral, S.L le presta servicios de dirección y apoyo a la gestión.

19.2. La operación de ampliación de capital del primer tramo, descrita en la Nota 10 y que tiene la consideración de canje de valores se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el capítulo VIII del título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para lo cual se efectuó la oportuna comunicación al Ministerio de Economía y Hacienda.

Dicha operación se enmarca en el contexto de la oferta pública de adquisición (OPA) formulada conjunta y concertadamente por las entidades Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. con CIF: A-80163587 y Huson Big, S.L., con CIF: B-92738731, sobre la totalidad de las acciones admitidas a negociación de la Sociedad Fadesa Inmobiliaria, S.A., autorizada por la CNMV con fecha 6 de febrero de 2007.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del TR del Impuesto sobre Sociedades, se informa sobre los siguientes datos, en relación a la indicada operación:

- a) Las sociedades transmitentes no han transmitido bienes que sean susceptibles de amortización.
- b) El último balance cerrado por las entidades transmitentes son los siguientes:

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN de ALMARFE, S.L. AL 31 DE OCTUBRE DE 2006 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	31/10/2006	31/12/2005	PASIVO	31/10/2006	31/12/2005
INMOVILIZADO	73.402	69.548	F. PROPIOS	62.015	92.010
Inmovilizaciones materiales	97	117	Capital suscrito	43	43
Inmovilizaciones Financieras	73.305	69.431	Reservas	43.799	43.799
ACTIVO CIRCULANTE	358	415	Pérdid. y ganancias	18.173	98.168
Existencias	4.941	4.326	Dividendos a cuenta	-	(50.000)
Deudores	23.990	10.528	PROVISIONES	12	15
Inversiones financ. temporales	319.787	345.534	RIESGOS Y GTOS		
Tesorería	1.198	7.721	ACREEDORES L/P	172.482	227.389
TOTAL ACTIVO	423.676	438.072	ACREEDORES C/P	189.167	118.658
			TOTAL PASIVO	423.676	438.072

BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS de FEMARAL, S.L. AL 31 DE OCTUBRE DE 2006 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	31/10/2006	31/12/2005	PASIVO	31/10/2006	31/12/2005
INMOVILIZADO	73.770	12.004	F. PROPIOS	59.850	12.041
Inmovilizaciones inmatrimales	55	62	Capital suscrito	300	300
Inmovilizaciones materiales	6.275	6.388	Prima de emisión	2.771	2.771
Inmovilizaciones matrimales	67.440	5.554	Reserva	8.970	7.766
GTOS. DIST. VARIOS EJERC.	20	172	Pérdid. y ganancias	47.809	51.204
ACTIVO CIRCULANTE	64.872	21.319	Dividendo a cuenta	-	(50.000)
Deudores	12.127	13.047	PROV. RGOS Y GTOS	-	8
Inversiones financ. temporales	38.945	7.978	ACREEDORES L/P	62.680	19.795
Tesorería	13.800	294	ACREEDORES C/P	16.132	1.651
TOTAL ACTIVO	138.642	33.495	TOTAL PASIVO	138.662	33.495

c) El valor contable y valor fiscal de las aportaciones se detallan a continuación en miles de euros:

	VALOR CONTABLE	VALOR FISCAL
733.173 Participaciones de Jafemafe, S.L.	13.130	4.378
4.089.663 Participaciones de Inomar, S.L.	21.660	11.732

d) La entidad transmitente no venía disfrutando de ningún beneficio fiscal en relación a los bienes aportados.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

- c) Las sociedades transmitentes no disfrutaban de ningún beneficio fiscal, en relación a las aportaciones aportadas, de los que la Sociedad adquirente deba asumir el cumplimiento.

19.3 La operación de ampliación de capital del segundo tramo, descrita en la Nota 10 se ha acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades, para lo cual se efectuó la oportuna comunicación al Ministerio de economía y hacienda.

Dicha operación se enmarca en el contexto de la oferta pública de adquisición (OPA) formulada conjunta y concertadamente por las entidades Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. con CIF: A-80163587 y Huson Big, S.L., con CIF: B-92738731, sobre la totalidad de las acciones admitidas a negociación de la Sociedad Fadesa Inmobiliaria, S.A., autorizada por la CNMV con fecha 6 de febrero de 2007.

En relación a la ampliación de capital por compensación de créditos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del TR del impuesto sobre sociedades, se informa de los siguientes datos:

- e) El préstamo participativo aportado por la sociedad F.T.Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U. no es susceptible de amortización por la entidad transmitente.

- b) El valor contable y el valor fiscal del préstamo aportado se detalla a continuación, en miles de euros:

ACTIVO APORTADO	VALOR CONTABLE	VALOR FISCAL
Préstamo participativo	200.000	200.000

- c) La entidad transmitente no venía disfrutando de ningún beneficio fiscal en relación a los bienes aportados.

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES

21.1 Con fecha 12 de marzo de 2007 concluyó el plazo de aceptación de la Oferta Pública de Adquisición formulada por la Sociedad sobre el 100 por 100 del capital social de Fadesa Inmobiliaria, S.A. que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 6 de febrero de 2007.

El resultado positivo de dicha Oferta Pública de Adquisición se ha cerrado con la aceptación de un número de acciones representativo del 86,48 % del capital social de Fadesa Inmobiliaria, S.A. De conformidad con la contraprestación ofrecida que se contenía en el folleto relativo a la operación, de 35,70€/acción, dicha adquisición ha supuesto el desembolso de 2.921 millones de euros.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

- GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L, con CIF B- 92292309, que aporta 718.562 participaciones de 25,05 € de valor nominal, representativas del 5,2415% de la entidad Huson Big, S.L., con CIF B-92738731;
- EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A, con CIF A- 29109568, que aporta 6.543.241 participaciones de 25,05 € de valor nominal, representativas del 47,7295% de la entidad Huson Big, S.L., con CIF B-92738731;
- AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A, con CIF A-29106671, que aporta 2.590.163 participaciones de 25,05 € de valor nominal, representativas del 18,8939% de la entidad Huson Big, S.L., con CIF B-92738731;
- PETRAXARQUIA, S.L, con CIF B-92046747, que aporta 3.170.231 participaciones de 25,05 € de valor nominal, representativas del 23,1251% de la entidad HUSON BIG, S.L., con CIF B-92738731;

A cambio de la aportación anterior, las sociedades suscriben:

- GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.: suscribe 4.054 acciones de 6,01 € de valor nominal, y con una prima de emisión por acción de 402 €.
- EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A.: suscribe 36.915 acciones de 6,01 € de valor nominal, y con una prima de emisión por acción de 402 €.
- AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A.: suscribe 14.613 acciones de 6,01 € de valor nominal, y con una prima de emisión por acción de 402 €.
- PETRAXARQUIA, S.L.: suscribe 17.885 acciones de 6,01 € de valor nominal, y con una prima de emisión por acción de 402 €.

Dicha operación se enmarca en el contexto de la oferta pública de adquisición (OPA) formulada conjunta y concertadamente por las entidades Promociones y Urbanizaciones, S.A., con CIF A-80163587 y Huson Big, S.L., con CIF B-92738731, sobre la totalidad de las acciones admitidas a negociación de la sociedad Fadesa Inmobiliaria, S.A., autorizada por la CNMV con fecha 6 de febrero de 2007.

La información prevista en el artículo 93 del Texto Refundido del Impuesto sobre sociedades será dada en las cuentas anuales del próximo ejercicio.

21.3. Ampliación CAJAS DE AHORRO Y DEMÁS SOCIOS

Con fecha 12 de marzo de 2007, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 600.741,57 €, y con una prima de emisión de 462.055.230,78 €, ante el Notario D. Ángel Almoguera López, número 1.095 de su protocolo.

La ampliación de capital ha sido suscrita por las siguientes entidades:

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

La información prevista en el artículo 93 del Texto Refundido del Impuesto sobre sociedades será dada en las cuentas anuales del próximo ejercicio.

21.3. Ampliación CAJAS DE AHORRO Y DEMÁS SOCIOS

Con fecha 12 de marzo de 2007, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 600.741,57 €, y con una prima de emisión de 462.055.230,78 €, ante el Notario D. Ángel Almoguera López, número 1.095 de su protocolo.

La ampliación de capital ha sido suscrita por las siguientes entidades:

- AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L, que suscribe 34.262 acciones.
- CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE. BANCAJA, que suscribe 27.006 acciones.
- TASK ARENAL, S.L., que suscribe 11.667 acciones.
- TASK DOZOLA, S.L., que suscribe 7.778 acciones.
- CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA, que suscribe 4.940 acciones.
- CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE AVILA, que suscribe 4.940 acciones.
- CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS, que suscribe 4.940 acciones.
- GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U., que suscribe 4.424 acciones.

Dicha operación se enmarca en el contexto de la oferta pública de adquisición (OPA) formulada conjunta y concertadamente por las entidades Promociones y Urbanizaciones,, S.A., con CIF A-80163587 y Huson Big, S.L., con CIF B-92738731, sobre la totalidad de las acciones admitidas a negociación de la sociedad Fadesa Inmobiliaria, S.A., autorizada por la CNMV con fecha 6 de febrero de 2007.

NOTA 22. CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2006 y 2005, así como su aplicación o empleo y el efecto que tales operaciones han producido sobre el capital circulante de la Sociedad, son los que se muestran a continuación, expresados en euros:

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

APLICACIONES	2006	2005	ORÍGENES	2006	2005
Adquisición de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	35.552	15.594
- Inmaterial	-	4	Aumento de deudas a l/p	10.967	-
- Material	106	133	Aumento capital	234.791	
- Financiero	46.425	42.218			
Disminución de deudas a l/p	-	903			
Gtos a distribuir varios ejercicios	42.861		Gtos a distribuir varios ejercicios	-	118
			Enajenación de inmovilizado:		
			- Inmaterial	-	-
			- Material	38	191
			- Financiero	6.985	7.625
Total aplicaciones	89.392	43.258	Total orígenes	288.333	23.528
Aumento del capital circulante	198.941	-	Disminución del capital circulante	-	19.730
	288.333	43.258		288.333	43.258

La variación del capital circulante está representada por:

	Aumentos		Disminuciones	
	2006	2005	2006	2005
Existencias	4.652	-	-	1.762
Deudores	30.667	-	-	12.113
Acreedores	-	501	50.359	-
Inversiones financieras temporales	4.513	-	-	5.624
Tesorería	209.450	-	-	764
Ajustes por periodificación	18	32	-	-
Variación del capital circulante	249.300	533	50.359	20.263
	198.941	-	-	19.730

Detalle de los ajustes practicados al resultado contable para obtener los recursos procedentes de las operaciones:

	2006	2005
Resultado del ejercicio	37.072	14.509
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	3.295	978
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	15	29
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	53	25
Pérdidas en enajenación del inmovilizado	-	71
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(4.883)	(18)
Total recursos procedentes de las operaciones	35.552	15.594

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2006

Las cuentas anuales expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. (Martinsa) al 31 de Diciembre de 2006, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptadas que guardan similitud con los ejercicios anteriores.

Resumen de cifras

Miles de euros	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Variación</u> %
Total ingresos	95,4	31,9	199%
Rtdo. Explotación	53,2	14,2	275%
Resultado neto	37,1	14,5	156%
Margen de explotación	56%	45%	
Margen neto	39%	45%	
Media de empleados	7,2	7,3	

Evolución de los negocios

Durante el ejercicio 2006 se ha entregado una promoción de viviendas en Las Tablas (Madrid) con un total de 23 viviendas.

Martinsa ha vendido suelo por importe de 75 millones de euros siendo en Las Tablas y Arganda y ha comprado más de 17 miles m2 edificables en Madrid.

Las preventas del ejercicio han sido de 319 unidades, prácticamente la totalidad de las puestas a la venta en el año, lo que supondrá unos ingresos de 84 millones de euros.

Hechos destacados

Con fecha 2 de noviembre Martinsa junto con Huson Big , S.L. lanzaron una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A. al precio de 35,70 euros por acción.

En esa fecha se emitieron dos avales por valor de 2.022,63 millones de euros cada uno garantizados por Caja Madrid y La Caixa.

En el marco de dicha operación se procedió el 28 de diciembre a una ampliación de capital mediante la compensación de un préstamo participativo que ostentaba F.T. Consultores Inmobiliarios, S.A.U. sobre Martinsa por 200 millones de euros, de los que 360,6 miles de euros fueron de ampliación de capital.

Con objeto de incorporar todo el negocio inmobiliario del grupo al ámbito de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. se llevó a cabo otra ampliación del capital en Martinsa el 29 de diciembre

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

29 de diciembre de 2006 mediante aportaciones no dinerarias por parte de Femaral, S.L. y Almarfe, S.L. de las sociedades Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. aumentando su capital social en 62,5 miles de euros y sus fondos propios en un total de 34,8 millones de euros.

Investigación y desarrollo

Por las propias características de la compañía y sus actividades no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

Acciones Propias

Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. no posee ni ha realizado operaciones con acciones propias.

Perspectivas de Futuro

El año 2007 Martinsa continuará con su política de crecimiento, estando esta muy marcada por el proyecto de fusión con Fadesa Inmobiliaria.

De forma individual, los ingresos previstos por venta de promociones serán de 40 millones de euros superando la cifra de negocios los 100 millones.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio 2006

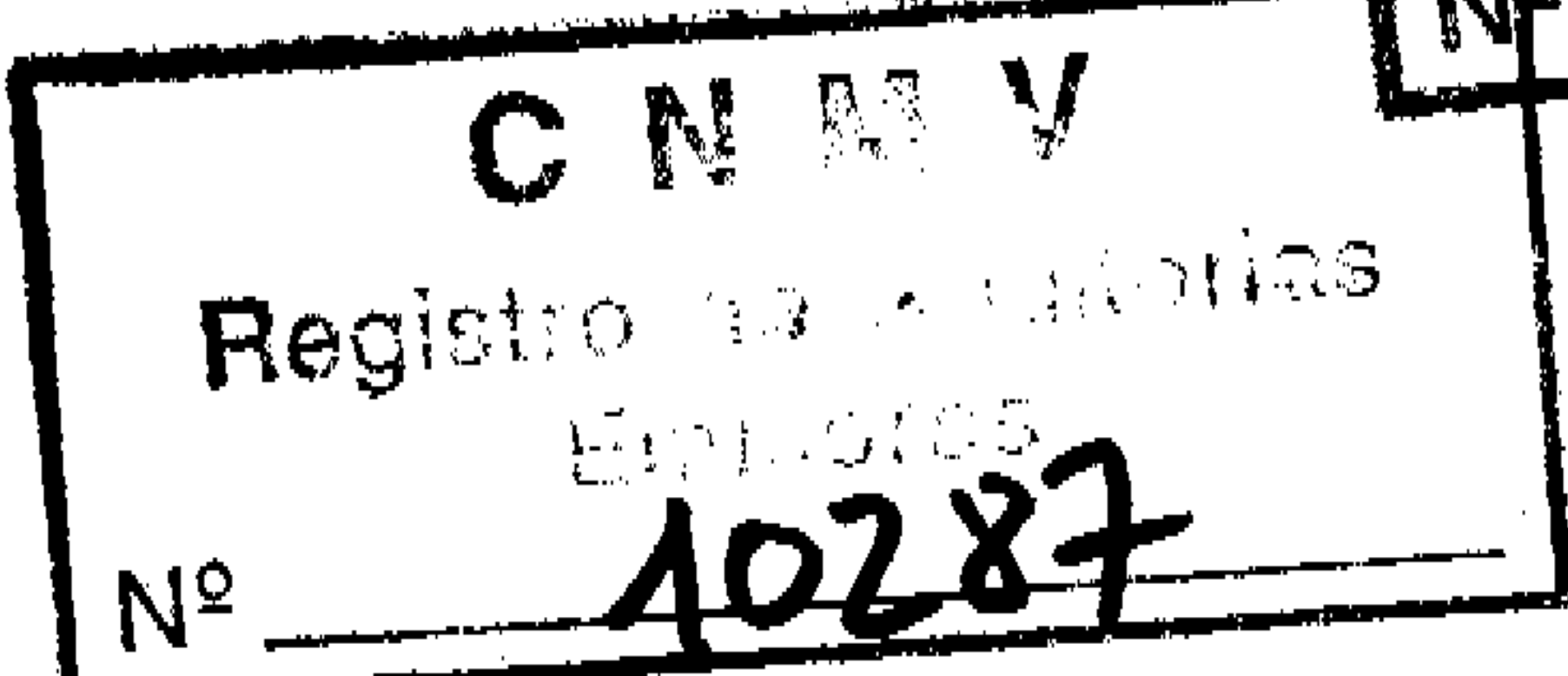
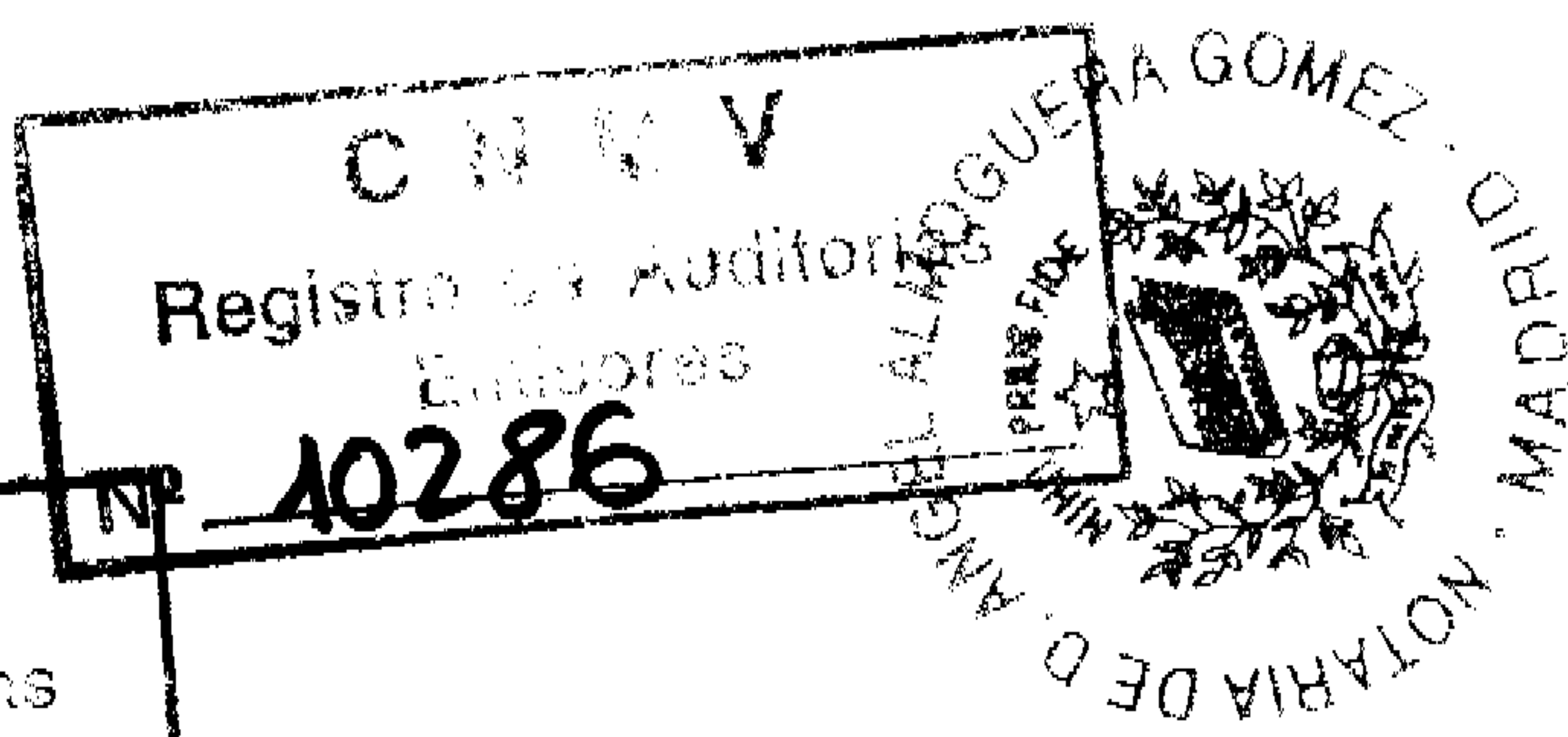
La oferta anteriormente descrita fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 6 de febrero de 2007 su resultado positivo fue anunciado el 12 de marzo obteniendo un 86,48% de aceptación, liquidándose el 14 de marzo de 2007.

Antes de la liquidación de la OPA se han llevado a cabo dos operaciones societarias mas, una mediante la aportación no dineraria en Martinsa de Huson Big lo que ha supuesto unos fondos propios de 507, millones de euros y otra llevada a cabo en el marco de lo exigido por las entidades financiadoras de 463 millones de euros.

La financiación necesaria, 2.920,9 millones ha contado como entidades coordinadoras con Ahorro Corporación Financiera S.V., S.A., Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Internacional Limited.



NÚÑEZ DE BALBOA, 116 - 3º OF. 4
28006 MADRID - ESPAÑA
TEL.: +34 91 515 83 85
FAX: +34 91 515 89 44
E-MAIL: auditdan@terra.es



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de Diciembre de 2006, 2005 Y 2004 y la cuenta de resultados consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. Tal y como se indica en Nota 2.1. y 29 de la memoria, el Grupo es la primera vez que prepara cuentas anuales consolidadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) por lo que ha aplicado la NIIF 1- Adopción por primera vez de la NIIF. Así, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, 2005 y 2004.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, 2005 y 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de Diciembre de 2006, 2005 y 2004 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea.

Inscrita en el Registro Mercantil, Tomo 561, folio 13, hoja 12,345, inscripción: 1ª L.I.F. 579344049. Inscripción en el Registro Mercantil de Madrid

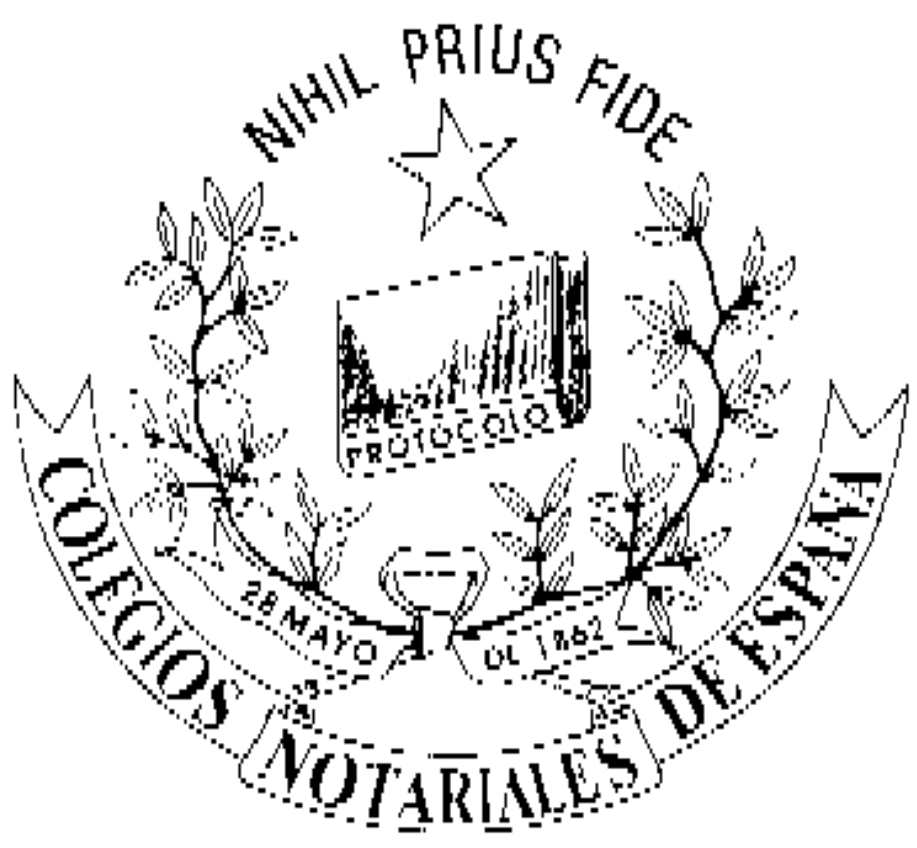


4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006, 2005 y 2004 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, 2005 y 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades consolidadas.

OLSZEWSKI AUDITORES, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0479)

19 de Noviembre de 2007

R. Díez-Andino



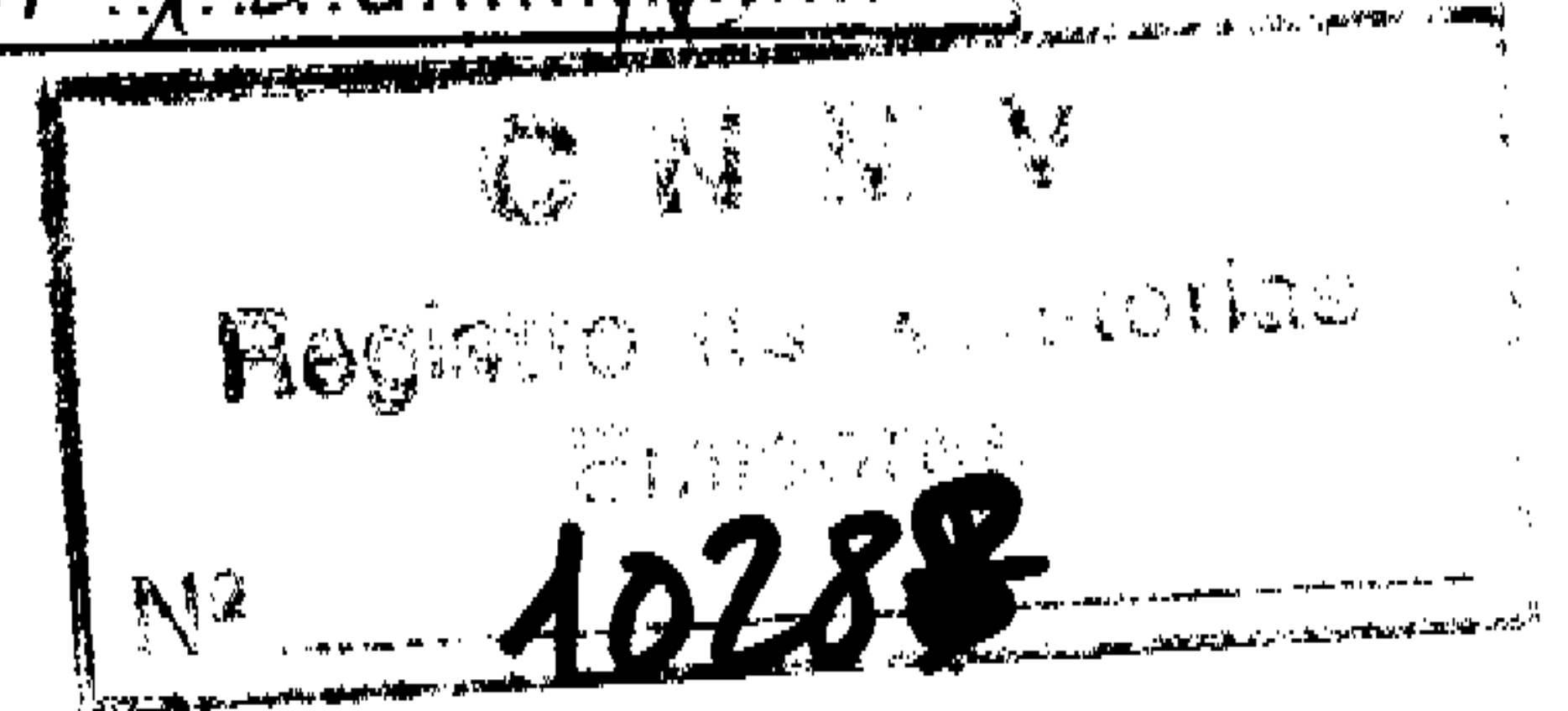
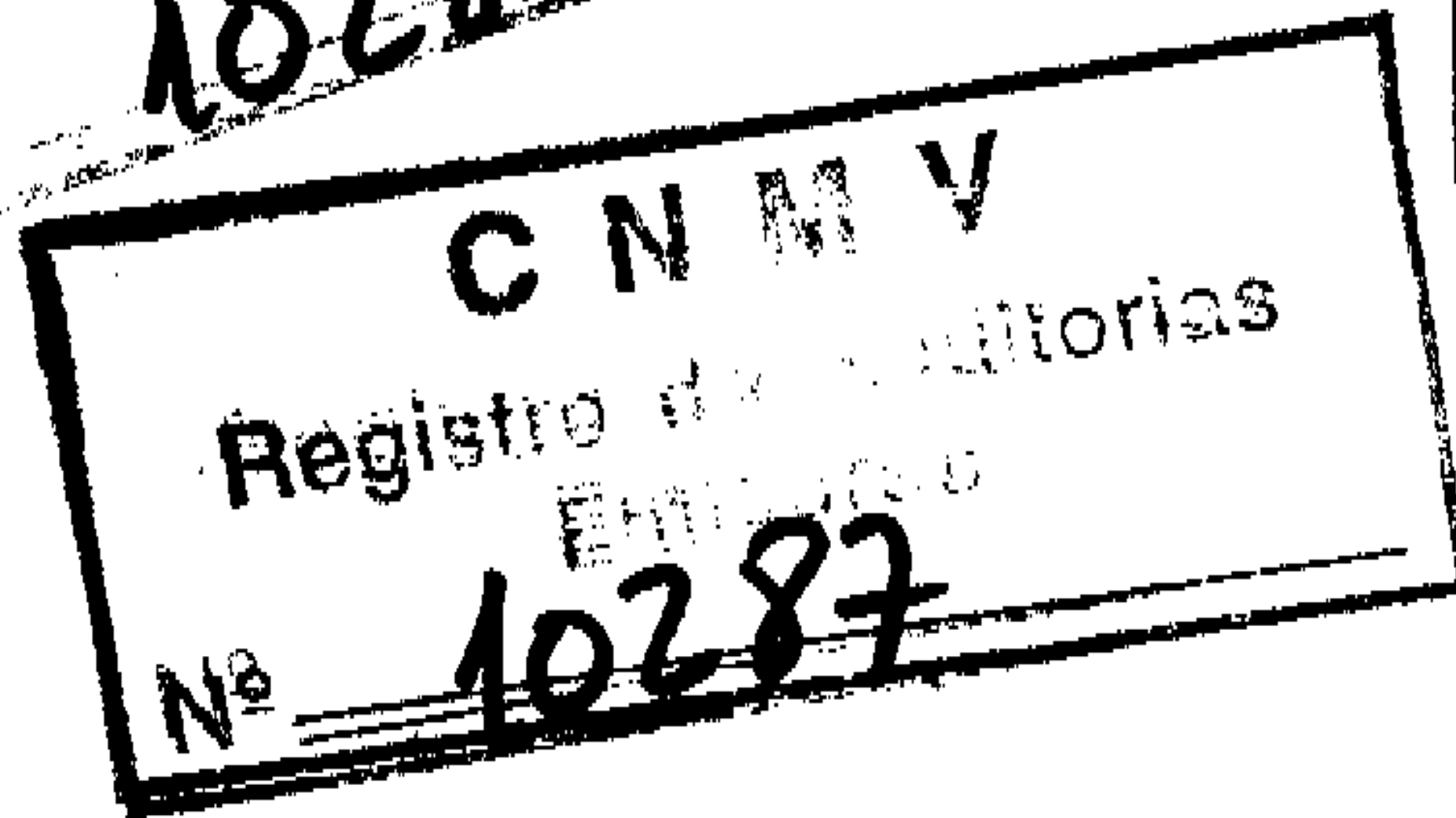
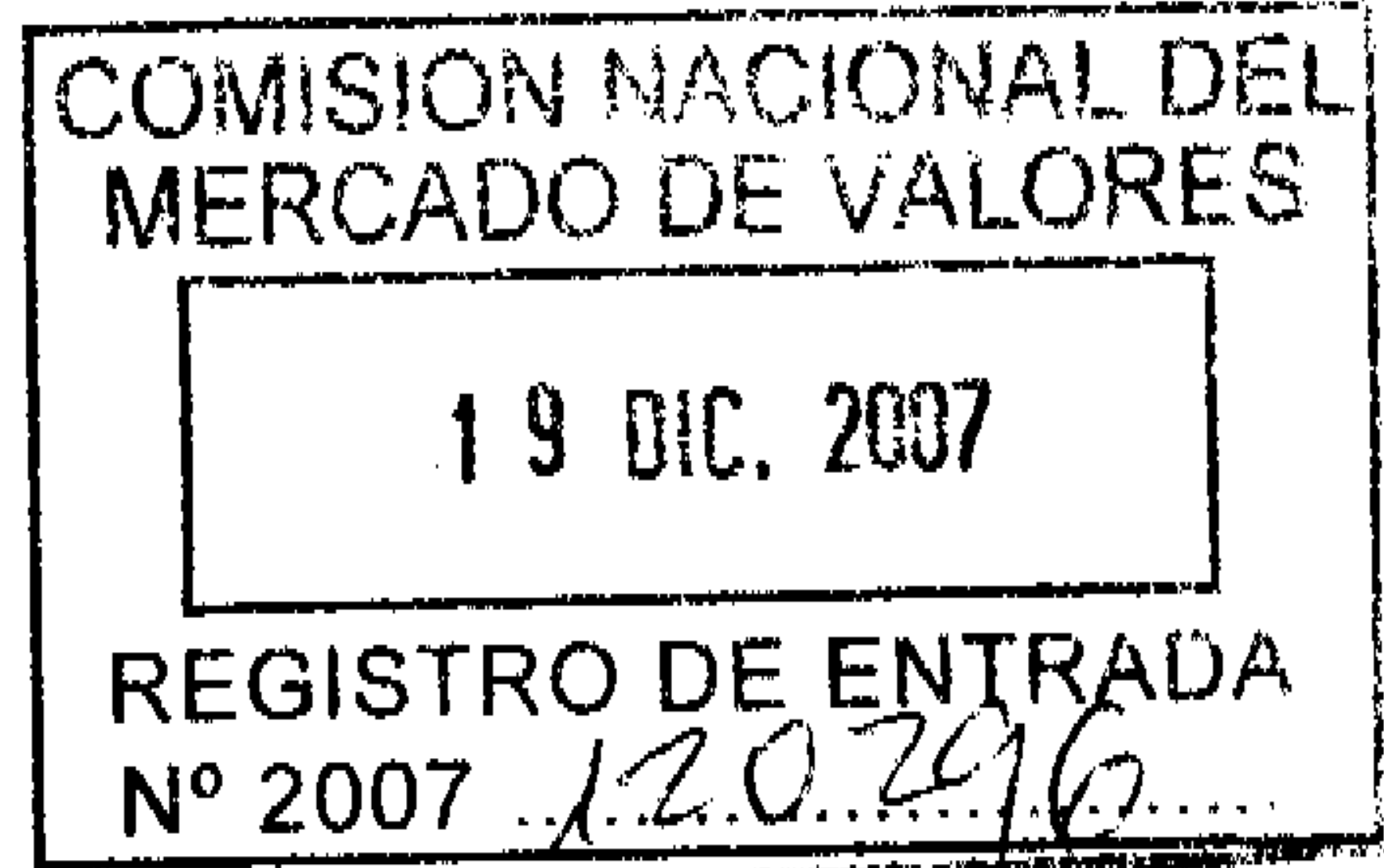
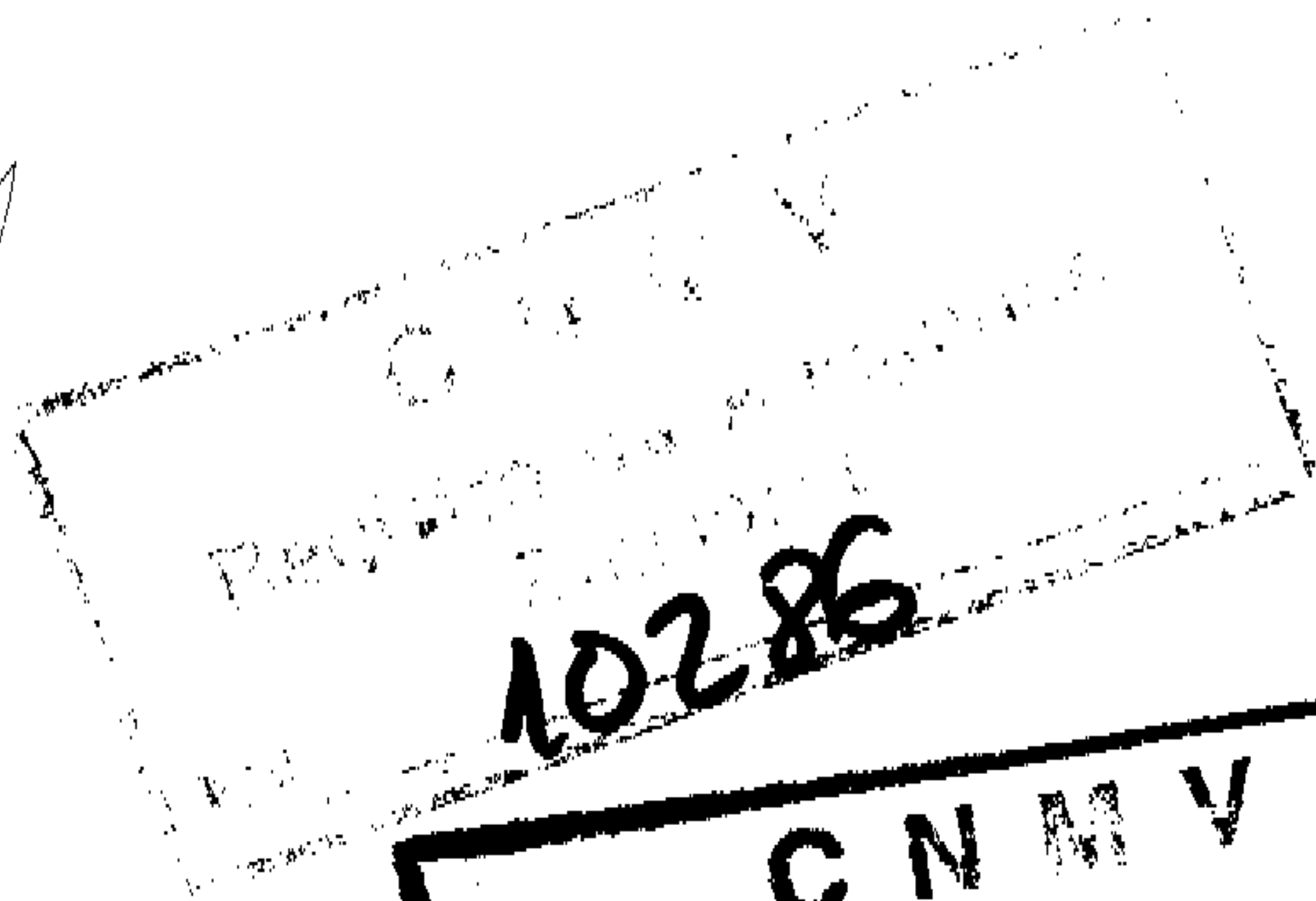
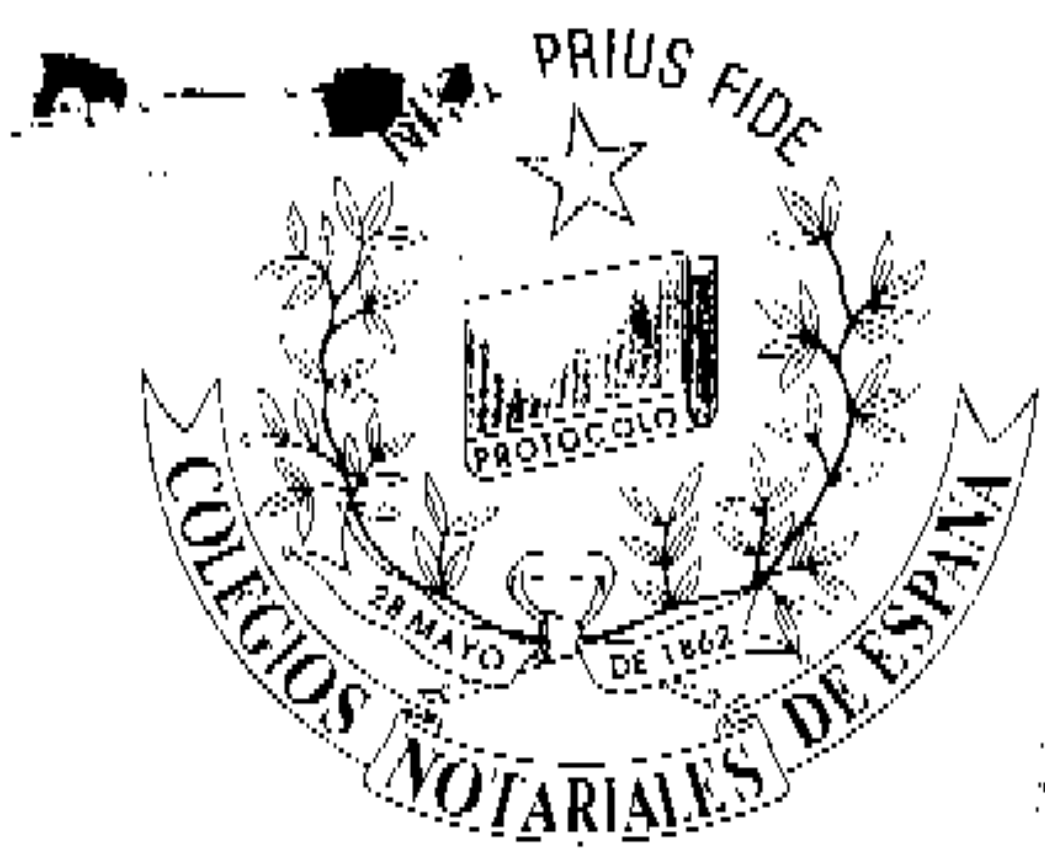
Yo, ANGEL ALMOGUERA GOMEZ, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio: DOY FE: -----

Que la presente fotocopia, extendida en dos folios de papel de los Colegios Notariales de España, serie PP, terminada en el del presente y el anterior en orden correlativo ascendente, **ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL** el cual me ha sido exhibido y devuelto. -----

REF.- 6580/07

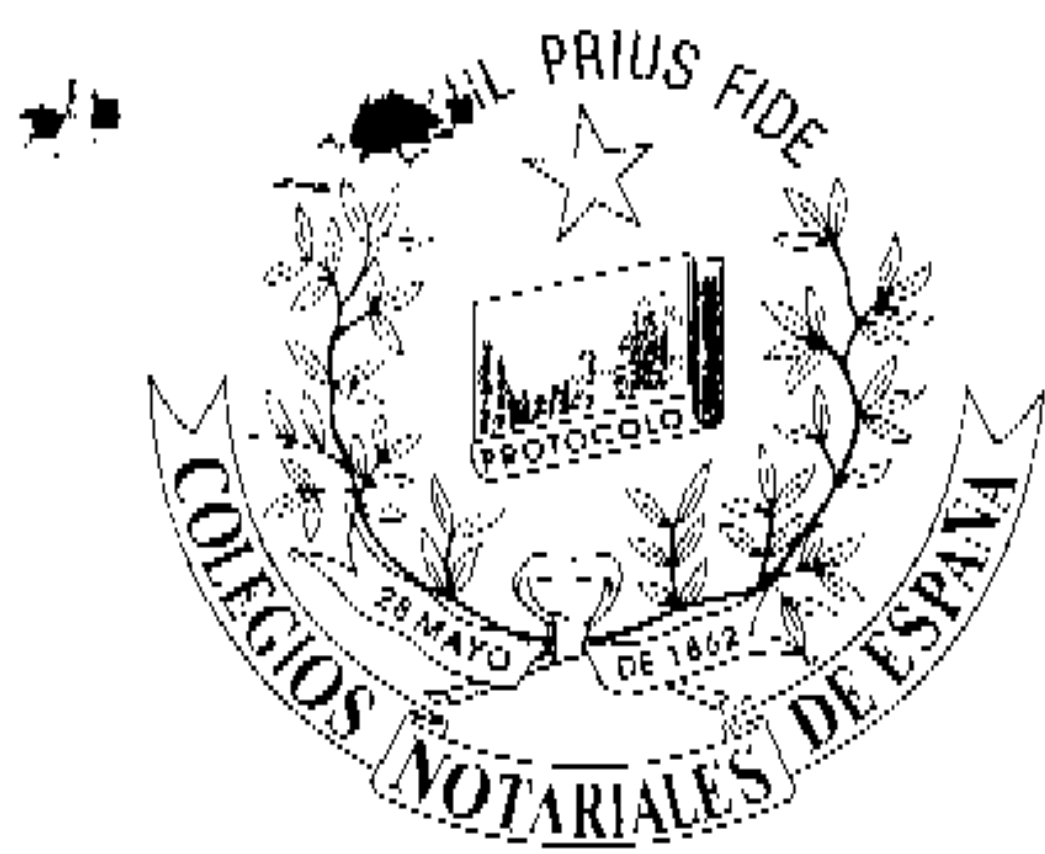
Madrid a veintinueve de Noviembre de dos mil siete.-





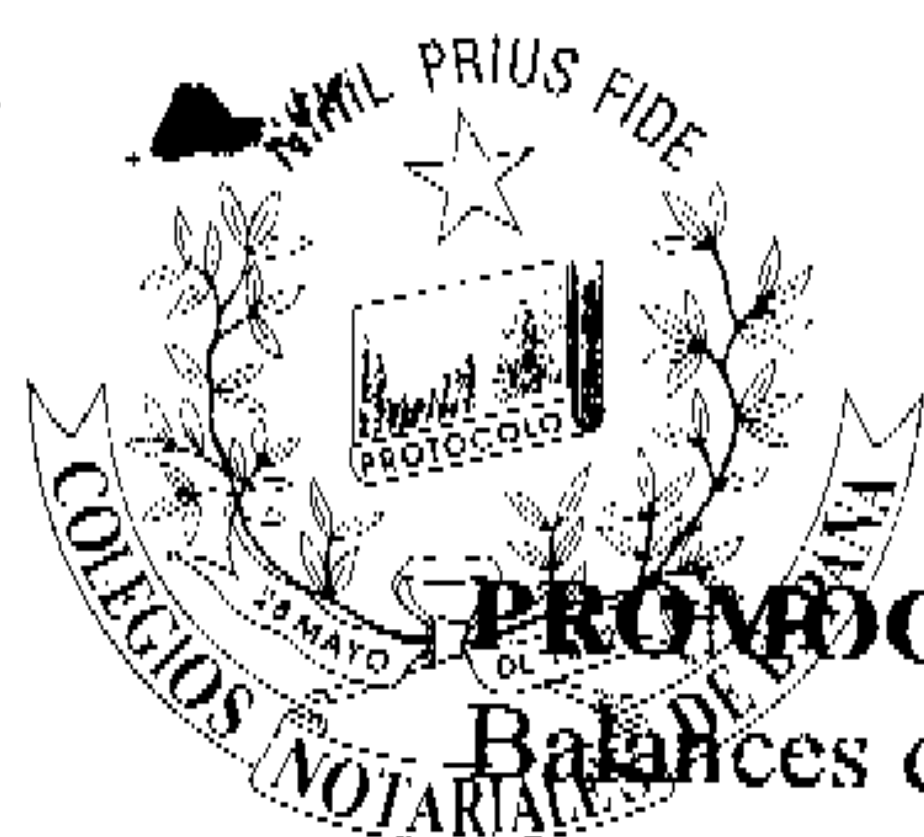
**PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas e Informe de gestión consolidado
correspondientes a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004



ÍNDICE

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS.....	1
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS.....	2
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS.....	3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....	4
1. INFORMACIÓN CORPORATIVA.....	5
2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	6
3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN.....	19
4. COMBINACIONES DE NEGOCIO.....	223
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	24
6. INMOVILIZADO MATERIAL.....	25
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	27
8. FONDO DE COMERCIO.....	29
9. INMOVILIZADO INMATERIAL.....	30
10. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.....	30
11. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	31
12. EXISTENCIAS.....	34
13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR.....	35
14. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.....	36
15. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.....	36
16. EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	37
17. PATRIMONIO NETO.....	37
18. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.....	40
19. OTROS PASIVOS CORRIENTES.....	40
20. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO.....	41
21. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.....	43
22. PROVISIONES CORRIENTES.....	43
23. IMPUESTOS.....	44
24. INGRESOS Y GASTOS.....	46
25. PARTES VINCULADAS.....	49
26. HECHOS POSTERIORES.....	51
27. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO.....	54
28. LITIGIOS, COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.....	59
29. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NIIF.....	59



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances de situación consolidados al 31 de diciembre (Cifras en miles de euros)

ACTIVO		31.12.06	31.12.05	31.12.04	
Inmovilizado inmaterial	<i>Nota 9</i>	32	42	39	
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	40.805	11.027	2.598	
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	6.225	5.521	2.180	
Fondo de comercio	<i>Nota 8</i>	16.049	16.049	16.049	
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 10</i>	45.172	38.958	2.643	
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 11</i>	58.675	9.168	885	
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 23</i>	6.824	48	21	
ACTIVOS NO CORRIENTES		173.782	80.813	24.415	
Existencias	<i>Nota 12</i>	333.128	269.312	265.157	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 13</i>	33.535	8.668	4.164	
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 14</i>	18.727	19.283	20.374	
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		319	107	12	
Otros activos corrientes	<i>Nota 15</i>	57.393	11.096	13.000	
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 16</i>	225.692	13.782	11.562	
ACTIVOS CORRIENTES		668.794	322.248	314.269	
TOTAL ACTIVO		842.576	403.061	338.684	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31.12.06	31.12.05	31.12.04	
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante					
Capital		1.325	902	902	
Prima de emisión		232.332	--	--	
Reserva legal		180	180	180	
Otras reservas		58.411	30.169	24.218	
Pérdidas y ganancias sociedad dominante		25.173	36.476	5.894	
Patrimonio neto de accionistas minoritarios		3.051	12.118	2.812	
PATRIMONIO NETO		320.472	79.845	34.006	
Deudas no corrientes con entidades de crédito		<i>Nota 20</i>	15.162	35.696	17.075
Pasivos por impuestos diferidos		<i>Nota 23</i>	5.654	1.266	744
Otros pasivos no corrientes		<i>Nota 18</i>	44.584	1.813	1.719
PASIVOS NO CORRIENTES		65.400	38.775	19.538	
Deudas con entidades de crédito		<i>Nota 20</i>	326.278	206.491	195.378
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		<i>Nota 21</i>	92.105	57.523	85.932
Provisiones corrientes		<i>Nota 22</i>	517	980	493
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		<i>Nota 23</i>	13.193	2.616	1.857
Otros pasivos corrientes		<i>Nota 19</i>	24.611	16.831	1.480
PASIVOS CORRIENTES		456.704	284.441	285.140	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		842.576	403.061	338.684	

Las notas 1 a 29 adjuntas forman parte integrante de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004.



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre (Cifras en miles de euros)

		31.12.06	31.12.05	31.12.04
Venta de bienes		131.979	131.795	8.821
Prestación de servicios		6.987	14.576	12.099
Ingresos de arrendamientos		136	74	78
INGRESOS	Nota 24.1	139.102	146.445	20.998
Ingresos por variación de valor de inversiones inmobiliarias		704	1.083	477
Otros ingresos de explotación		781	575	644
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		140.587	148.103	22.119
Coste de venta	Nota 24.2	(73.600)	(77.902)	(4.465)
Dotación amortización inmovilizado		(143)	(150)	(143)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	Nota 24.3	(8)	(11)	42
Otros gastos de explotación	Nota 24.2	(10.746)	(8.747)	(7.467)
RESULTADO EXPLOTACIÓN		56.090	61.293	10.086
Resultado de sociedades puestas en equivalencia		4.400	(398)	(6)
Ingresos financieros	Nota 24.4	7.474	1.188	798
Gastos financieros	Nota 24.4	(28.142)	(1.826)	(1.360)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		39.822	60.257	9.518
Impuestos sobre las ganancias		(14.595)	(15.756)	(3.360)
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		25.227	44.501	6.158
Atribuible a:				
- Accionistas de la Sociedad dominante		25.173	36.476	5.894
- Accionistas minoritarios		54	8.025	264
GANANCIAS POR ACCIÓN BÁSICAS Y DILUIDAS (en euros)		167,37	243,17	39,29

Las notas 1 a 29 adjuntas forman parte integrante de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2006, 2005 y 2004.



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre. (Cifras en miles de euros)

	Nota	31.12.06	31.12.05	31.12.04
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
Resultado neto antes de impuestos		39.822	60.257	9.518
Transacciones no monetarias				
Amortizaciones y depreciaciones	Nota 6	143	150	143
Variaciones de provisiones	Nota 24.3	8	11	(42)
Variaciones de valor razonable	Nota 7	(704)	(1.083)	(477)
Pérdida neta por venta de activos fijos	Nota 24.2	29	71	4
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	Nota 11	(4.400)	398	6
Ingresos por intereses financieros	Nota 24.4	(7.474)	(1.188)	(798)
Gastos por intereses financieros	Nota 24.4	28.142	1.826	1.360
Flujos generados		55.566	60.442	9.714
Cambios en el capital circulante		(70.329)	(18.023)	(133.249)
Existencias	Nota 12	(63.816)	(4.155)	(135.105)
Deudores	Nota 13	(24.867)	(4.504)	(141)
Otros activos corrientes		(46.297)	1.904	(9.434)
Cuentas a pagar	Nota 21	34.582	(28.409)	17.077
Otros pasivos corrientes		30.069	17.141	(5.646)
Impuesto sobre ganancias pagado		(10.536)	(14.670)	(1.747)
Efectivo procedente (utilizado) de las actividades de		(25.299)	27.749	(125.282)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Inversión en activos fijos materiales	Nota 6	(34.454)	(8.851)	(387)
Inversión en inversiones inmobiliarias	Nota 7	--	(2.259)	(110)
Activos financieros corrientes y no corrientes		(5.658)	(35.224)	4.018
Efectivo procedente (utilizado) de las actividades de inversión		(40.112)	(46.334)	3.521
ACTIVIDADES FINANCIERAS				
Efectivo obtenido de entidades financieras		154.812	106.243	191.147
Efectivo obtenido por la incorporación de accionistas externos		--	1.281	--
Intereses pagados		(5.318)	(3.187)	(2.320)
Intereses cobrados		1.047	718	451
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de		(64.099)	(84.251)	(68.408)
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)	Nota 17	200.000	--	--
Dividendos pagados a socios externos	Nota 17	(9.121)	--	--
Efectivo procedente (utilizado) de las actividades de		277.321	20.804	120.870
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año		211.910	2.219	(891)
Tesorería al inicio del año	Nota 16	13.782	11.562	12.453
Tesorería al final del año	Nota 16	225.692	13.781	11.562

Las notas 1 a 29 adjuntas forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados de los ejercicios 2006, 2005 y 2004.



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 (Cifras en miles de euros)

Miles de euros	Capital	Reserva Legal	Prima de emisión	Otras reservas	Ganancias acum.	Patrim. Neto atribl. accion. dominante	Patrim. Neto atribl. accion. Minoritar	Patrim. neto
Saldo a 1 de enero de 2004	902	180	—	19.546	4.885	25.513	2.548	28.061
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:								
- Activos financieros disponibles para la venta	--	--	--	(147)	--	(147)	--	(147)
Resultado del ejercicio	--	--	--	--	5.894	5.894	264	6.158
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	(147)	5.894	5.747	264	6.011
Trasposos entre reservas	--	--	--	4.885	(4.885)	--	--	--
Adquisición y/o constitución de sociedades asociadas	--	--	--	(39)	--	(39)	--	(39)
Ampliaciones de capital de sociedades asociadas	--	--	--	(27)	--	(27)	--	(27)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	902	180	—	24.218	5.894	31.194	2.812	34.006
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:								
- Activos financieros disponibles para la venta	--	--	--	168	--	168	--	168
Resultado del ejercicio	--	--	--	--	36.476	36.476	8.025	44.501
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	168	36.476	36.644	8.025	44.669
Trasposos entre reservas	--	--	--	5.894	(5.894)	--	--	--
Adquisición y/o constitución de sociedades dependientes	--	--	--	(109)	--	(109)	1.281	1.172
Otros movimientos	--	--	--	(2)	--	(2)	--	(2)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	902	180	—	30.169	36.476	67.727	12.118	79.845
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:								
- Activos financieros disponibles para la venta	--	--	--	(349)	--	(349)	--	(349)
Resultado del ejercicio	--	--	--	--	25.173	25.173	54	25.227
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	(349)	25.173	24.824	54	24.878
Trasposos entre reservas	--	--	--	36.476	(36.476)	--	--	--
Adquisición y/o constitución de sociedades dependientes	--	--	--	(4)	--	(4)	--	(4)
Ampliaciones de capital de sociedades dependientes	--	--	--	(6.293)	--	(6.293)	--	(6.293)
Dividendos de sociedades dependientes	--	--	--	--	--	--	(9.121)	(9.121)
Ampliaciones de capital	423	--	232.332	(1.592)	--	231.163	--	231.163
Otros movimientos	--	--	--	4	--	4	--	4
Saldo a 31 de diciembre de 2006	1.325	180	232.332	58.411	25.173	317.421	3.051	320.472

Las notas 1 a 29 adjuntas forman parte integrante de los estados de cambios en el patrimonio neto consolidados de los ejercicios 2006, 2005 y 2004.



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas a los estados financieros consolidados

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1 Actividades del Grupo

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A., en adelante Martinsa, la “sociedad dominante” o la “Sociedad”, se constituyó en España como sociedad anónima el 20 de noviembre de 1991 por un periodo indefinido. El objeto social y actividades principales del Grupo son las siguientes:

- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística, arrendamiento de activos patrimoniales.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.

El domicilio de PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. está en Madrid, Paseo de la Castellana, 120. El domicilio de las sociedades que componen el perímetro de consolidación se indica en la nota 3 de esta memoria consolidada.

1.2. Oferta Pública de Adquisición de acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A.

Con fecha 2 de noviembre de 2006, las sociedades Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Huson Big, S.L. formularon una Oferta Pública de Adquisición de 113.312.799 acciones, representativas del 100% del capital social de Fadesa Inmobiliaria, S.A. a un precio por acción de 35,70 euros. La Oferta fue autorizada por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 6 de febrero de 2007, iniciándose a partir de entonces los plazos establecidos reglamentariamente para la aceptación de la oferta por los accionistas de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y posterior liquidación de la misma.

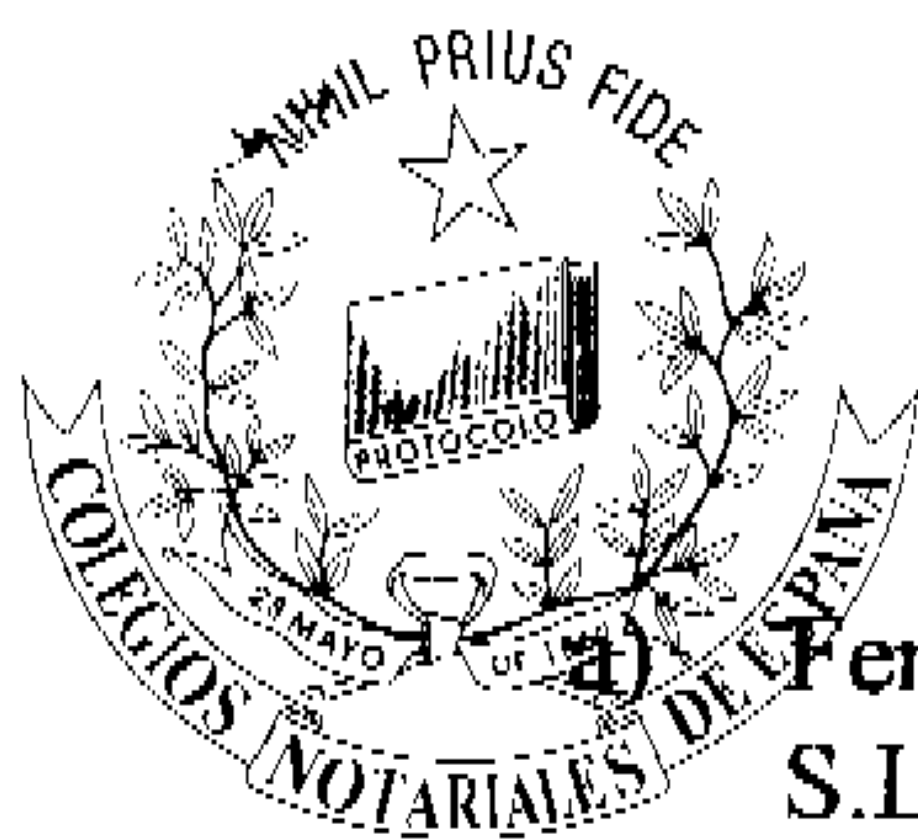
Previo a la presentación de la OPA en los términos mencionados en el párrafo anterior, con fecha 28 de septiembre de 2006 la sociedad Almarfe, S.L. y Agosuiet, S.L. (sociedades vinculadas a los socios de los oferentes) y sociedades controladas por D. Manuel Jove Capellán, titulares de 61.884.891 acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A., representativas del 54,61% de su capital social, llegaron a un acuerdo en virtud del cual se comprometieron irrevocablemente a aceptar la Oferta una vez fuera presentada y autorizada por el organismo regulador.

Dentro del contexto de la OPA antes mencionada, se ha producido una reorganización societaria del Grupo Martinsa, así La Junta General y Extraordinaria celebrada los días 28 y 29 de diciembre de 2006 adoptó los siguientes acuerdos de aumento de capital estructurado en dos tramos:

Primer tramo: Aumento de capital social en 63 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.400 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 3.339,17732949 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes.

Esta ampliación ha sido suscrita y desembolsada en su totalidad por Femaral, S.L. y Almarfe, S.L. mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones en el capital de Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L.

El detalle de las participaciones no dinerarias corresponden a:



Femeral, S.L., que aporta 733.173 participaciones sociales (100%) de la sociedad Jafemafe, S.L., valoradas conjuntamente en 13.130 miles de euros y 20.500 participaciones sociales (0,50%) de la sociedad Inomar, S.L., valoradas en 109 miles de euros.

- b) Almarfe, S.L., que aporta 4.069.163 participaciones (99,50%) de la sociedad Inomar, S.L., valoradas en 21.551 miles de euros.

Con fecha 26 de febrero de 2007 se ha inscrito en el Registro Mercantil.

Segundo tramo: Aumento del capital social en 361 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 60.000 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una más una prima de emisión de 3.327,30 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes, por compensación de un préstamo participativo vencido, líquido y exigible en el 100% de su principal por un importe de 200.000 miles de euros.

Esta ampliación ha sido suscrita íntegramente por F.T. Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.

Con fecha 16 de enero de 2007 se ha inscrito en el Registro Mercantil.

La diferencia en concepto de "Prima de emisión" por importe de 2.395 miles de euros entre el saldo incluido bajo este epígrafe en el "Estado de cambio de patrimonio consolidado a 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004" por importe de 232.332 miles de euros y el importe ampliado por la Sociedad según se ha explicado en las dos tramos anteriores, se debe a una reclasificación que se registró como efecto por el impuesto diferido como menos "prima de emisión" cuando debería haberse registrado como menos "Otras reservas".

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa de los ejercicios 2006, 2005 y 2004 han sido formuladas por los administradores de la sociedad dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 26 de junio de 2007 de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, NIIF) de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la base del coste de adquisición, excepto para las inversiones inmobiliarias que han sido registrados por su valor razonable.

Es la primera vez que el Grupo Martinsa formula cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las NIIF, por lo que se ha aplicado la NIIF 1- Adopción por primera vez de las NIIF. En la Nota 29 de esta memoria consolidada se detallan los efectos que ha tenido la transición de los principios contables generalmente aceptados en España (PCGAE) a las NIIF sobre el patrimonio neto al 1 de enero de 2004 (fecha de transición). Asimismo en dicha nota se detallan las diferencias entre ambos marcos contables en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006 y en el resultado de los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas a partir de los registros contables auxiliares de las diferentes sociedades que conforman el conjunto consolidable, al objeto de presentar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2006, y de los



resultados de sus operaciones, de los cambios en el estado del patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

El Grupo presenta sus activos y pasivos clasificados de acuerdo al criterio de corrientes y no corrientes definidos por su actividad, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Para el resto de los activos y pasivos se consideran activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales, considerándose activos o pasivos no corrientes los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2006, 2005 y 2004 del Grupo Martinsa han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo sus principios y criterios, siempre de acuerdo a lo legalmente establecido, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

Las cuentas anuales consolidadas, que están constituidas por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas, se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo, y todos los valores se redondean al millar más cercano (miles de euros), excepto que se indique algo diferente.

2.3. Bases de consolidación

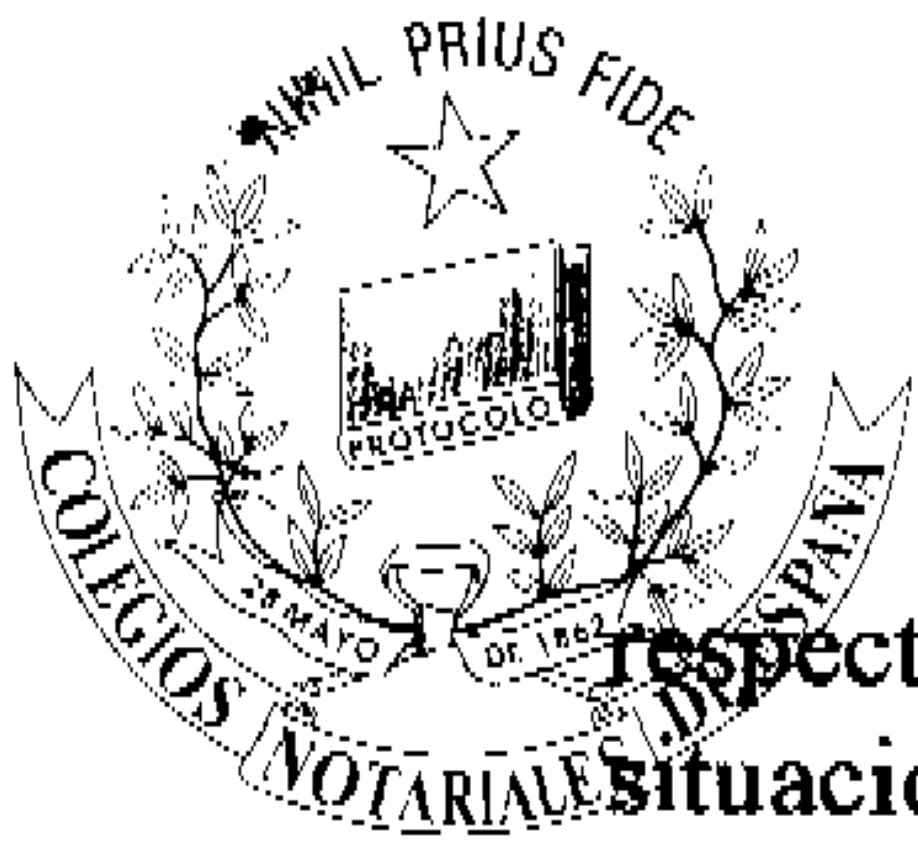
a) Sociedades dependientes

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, integrándose en las cuentas anuales consolidadas la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intra-grupo. Son sociedades dependientes aquellas en las que la sociedad dominante controla la mayoría de los derechos de voto o, sin darse esta situación, tiene el poder, directa o indirectamente, para gobernar las políticas financieras y operativas, con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Para determinar el control se han tenido en cuenta, en su caso, los derechos potenciales de voto, que son ejercitables a la fecha de cierre.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

La consolidación de las operaciones de la sociedad dominante y de las sociedades dependientes consolidadas se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- En la fecha de adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad dependiente son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad dependiente y el valor de mercado de los activos, pasivos y pasivos contingentes de la misma, correspondientes a la participación de la sociedad dominante, esta diferencia se registra como fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, ésta se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio neto y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por integración global se presenta,



respectivamente, en los epígrafes "Patrimonio neto de accionistas minoritarios" del balance de situación consolidado y "Resultado después de impuestos atribuible a accionistas minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

- Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación.

En la nota 3 se identifican las sociedades dependientes incluidas en las cuentas anuales consolidadas de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y sociedades dependientes, así como las modificaciones experimentadas por el perímetro de consolidación en los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures)

El Grupo tiene participaciones en negocios conjuntos que son entidades controladas conjuntamente. Un negocio conjunto es un acuerdo contractual por el que dos o más partes emprenden una actividad económica sujeta a control compartido, y una entidad controlada conjuntamente es un negocio conjunto que implica el establecimiento de una entidad separada en la que cada partícipe tiene interés. Cuando el Grupo contribuye o vende activos al negocio conjunto, la proporción de ganancia o pérdida de la transacción se reconoce basándose en la esencia de la transacción. Cuando el Grupo compra activos del negocio conjunto, el Grupo no registra su participación en los beneficios de la transacción del negocio conjunto hasta que revende el activo a una parte independiente.

El negocio conjunto se consolida de forma proporcional hasta la fecha en que el Grupo deja de tener control compartido sobre el mismo. La participación en cada uno de los activos, pasivos, ingresos y gastos del negocio conjunto con elementos similares del Grupo se realiza, línea por línea, en las cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del negocio conjunto se preparan para el mismo periodo que la empresa matriz, utilizando políticas contables uniformes. Se realizan ajustes para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir en las políticas contables.

c) Participaciones en asociadas

Las sociedades contabilizadas por el método de participación son aquellas entidades sobre las que el Grupo tiene influencia significativa, pero no control, sobre las políticas financieras y operativas. Las cuentas anuales consolidadas reconocen la participación que el Grupo posee de los beneficios y pérdidas de las asociadas usando el método de la participación desde la fecha en que comienza la influencia significativa hasta que ésta cesa. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas excede de su participación, el valor en libros de la participación es llevado a cero, y las pérdidas ulteriores serán reconocidas solo en la medida en que se haya incurrido en obligaciones legales o implícitas, o bien se hayan efectuado pagos en nombre de la asociada.

2.4. Juicios y estimaciones contables significativos

a) Juicios

La preparación de las cuentas anuales consolidadas de conformidad con las NIIF exige que la Dirección haga juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer juicios sobre los valores contables que son fácilmente disponibles mediante otras fuentes.



Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en los ejercicios futuros a los que afecten.

Las estimaciones realizadas bajo NIIF a la fecha de transición han sido uniformes con las estimaciones realizadas a la misma fecha conforme a PCGAE (después de los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables).

El Grupo Martinsa no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de los saldos previamente contabilizados bajo PCGAE.

En el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo, la Dirección ha realizado los siguientes juicios de valor y estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en las cuentas anuales consolidadas:

- El coste de ventas de las existencias que se venden incluye una estimación de los costes pendientes de incurrir a dicha fecha, que se basa en los presupuestos de obra de las citadas existencias.
- Se analiza anualmente la existencia de posibles deterioros en los activos materiales. Los balances de situación consolidados adjuntos no incluyen ninguna provisión por deterioro al no ser ésta necesaria.
- El Grupo no ha provisionado ningún litigio, según el criterio de la Dirección jurídica, al entender esta que no se van a producir desembolsos económicos futuros para el Grupo.

b) Incertidumbre en la estimación

Las hipótesis clave referentes al futuro y las incertidumbres en otras fuentes clave de estimación a la fecha del balance, para las que existe un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los importes de los activos y pasivos en el próximo ejercicio se identifican con:

- El Grupo analiza si el fondo de comercio se ha deteriorado al menos anualmente. Dado que los fondos de comercio están asociados a activos inmobiliarios, se realiza la comparación entre el valor razonable de los mismos y el valor en libros, en base a la valoración de un experto independientes especializado en la materia.
- Deterioro de los activos materiales. El Grupo analiza anualmente la existencia de posibles deterioros en sus activos materiales. Una vez analizado el valor de uso de dichos activos, se dota una provisión por deterioro de activos si resulta necesario.

2.5. Resumen de políticas contables significativas

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se contabiliza por su coste de adquisición o de producción, menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas acumuladas por deterioro de su valor.

Un elemento del inmovilizado material se da de baja de contabilidad cuando se enajena o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros derivados de su uso o enajenación. Las ganancias o pérdidas procedentes de la baja del activo (calculadas como la diferencia entre los recursos netos



procedentes de la baja y el valor en libros del activo) se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que el activo se da de baja.

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan, en su caso, los valores residuales, las vidas útiles y el método de amortización de los activos.

Los gastos de reparación del inmovilizado se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se producen. Cuando se realiza una mejora del inmovilizado material, su coste se reconoce como parte del valor en libros del inmovilizado material como un reemplazo de parte de éste, siempre que se cumplan los criterios de reconocimiento.

El inmovilizado material se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos, neto de los correspondientes valores residuales, entre los años de vida útil estimados. Los años de vida útil estimados para cada tipo de inmovilizado material son los siguientes:

2004

Concepto	Años de vida útil
Edificios	16 a 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 a 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8,33 a 25
Otro inmovilizado	4 a 25

2005

Concepto	Años de vida útil
Edificios	16 a 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 a 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8,33 a 25
Otro inmovilizado	4 a 25

2006

Concepto	Años de vida útil
Edificios	16 a 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 a 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8,33 a 25
Otro inmovilizado	4 a 25

Los elementos que están siendo objeto de construcción y que a la fecha de las cuentas anuales consolidadas existían acuerdos que implicarán que en el futuro sean usados como "Inversiones inmobiliarias", se clasifican como "Inmovilizaciones en curso" y se registran al coste incurrido hasta que la construcción se completa, en cuyo momento se clasifican y registran como "Inversiones inmobiliarias". A la fecha de transferencia, la diferencia entre ese coste y el valor razonable se desglosa en la cuenta de resultados del ejercicio.

Los costes financieros incurridos relacionados directamente con la adquisición, producción o construcción de un activo se capitalizan. La capitalización comienza cuando las actividades para preparar el activo se inician y continúa hasta que los activos están sustancialmente preparados para su uso previsto. Si el importe registrado resultante supera el importe recuperable del bien, se reconoce una pérdida por deterioro. El tipo de capitalización se calcula por referencia al tipo real a pagar por los



préstamos solicitados para las actividades de desarrollo, o bien por la parte financiada con fondos generales al tipo medio de los mismos.

b) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son aquellas mantenidas bien para generar ingresos por alquiler o bien para generar plusvalías, o ambas cosas.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes relacionados con la adquisición. Se excluyen los costes de mantenimiento del inmueble. Posteriormente al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2006. En base a esta valoración y para aquellos bienes que fueron adquiridos en años anteriores, la Dirección ha efectuado las estimaciones del valor razonable de los bienes de inversión al 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003. Para ello, se ha tomado como referencia los índices de evolución del precio medio de la vivienda del mercado inmobiliario de Madrid, considerando la zona en la que están localizados los distintos bienes. En base a estos indicadores se ha realizado una disminución en el valor de tasación al 31 de diciembre de 2006 del 10% para determinar el valor razonable al 31 de diciembre de 2005, del 15% adicional al 31 de diciembre de 2004 y del 13% al 31 de diciembre de 2003.

Las ganancias o pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se producen. Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente, con cualificación profesional reconocida y experiencia reciente en la zona y categoría de los bienes valorados.

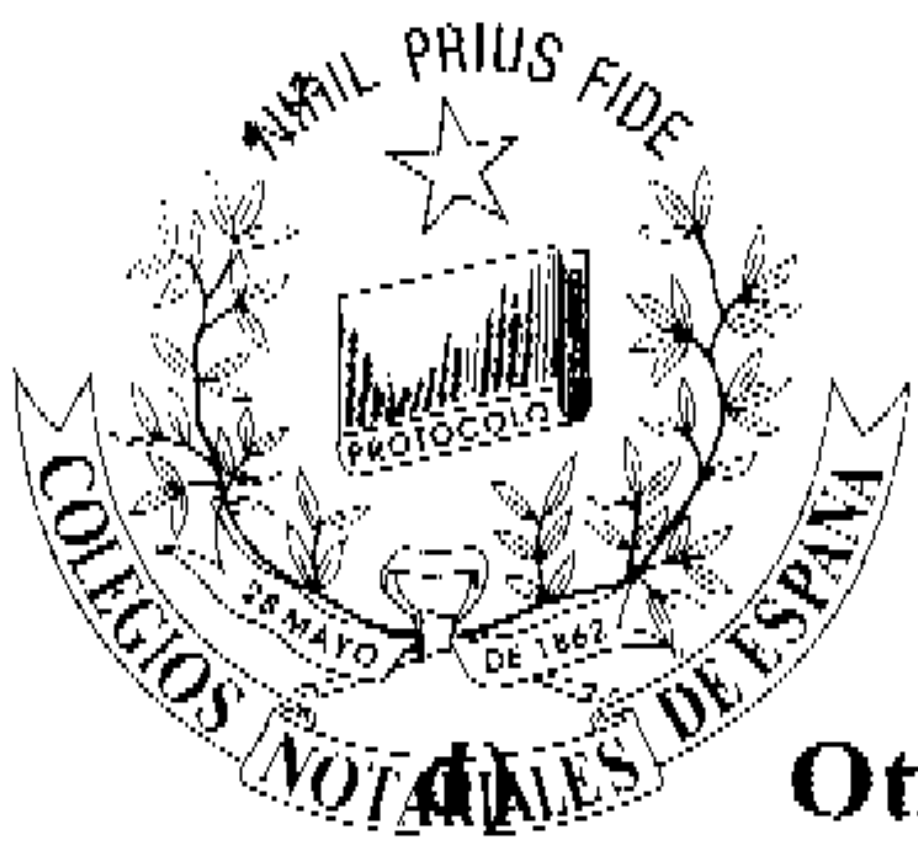
Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran permanentemente del uso y no se esperan obtener beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se produce dicho retiro o enajenación.

Se realizan traspasos de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el final de la ocupación por el propietario, el comienzo de un arrendamiento operativo a un tercero, o la finalización de la construcción o desarrollo. Se realizan traspasos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material o existencias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el inicio de la ocupación por parte del propietario o el comienzo de un desarrollo de cara a una venta.

c) Fondo de comercio

El fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios se valora inicialmente, en el momento de la adquisición, a su coste, siendo éste el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables adquiridos. Tras el reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora a su coste menos las pérdidas por deterioro acumuladas. Los fondos de comercio correspondientes a adquisiciones anteriores al 1 de enero de 2004 se encuentran registrados al valor contabilizado de acuerdo con la normativa española, habiendo sido amortizados hasta dicha fecha.

Los fondos de comercio de las combinaciones de negocio se corresponden con plusvalías tácitas de los activos inmobiliarios existentes en las sociedades adquiridas. El deterioro del fondo de comercio se determina comparando el valor razonable de los activos inmobiliarios adquiridos, determinado en base a la valoración realizada por un experto independiente especializado, con el valor en libros. En caso que el valor razonable sea inferior al valor en libros se registra la correspondiente provisión por deterioro.



Otros activos intangibles

En particular permanecen registrados en este epígrafe exclusivamente aplicaciones informáticas. Se contabilizan por los importes satisfechos por el acceso a la propiedad de los programas informáticos, menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas acumuladas por deterioro de su valor. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen. Su amortización se realiza de forma lineal en un período de tres a cinco años desde el momento en que se inicia el uso de la aplicación informática correspondiente.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados cuando el activo es dado de baja.

e) Instrumentos financieros

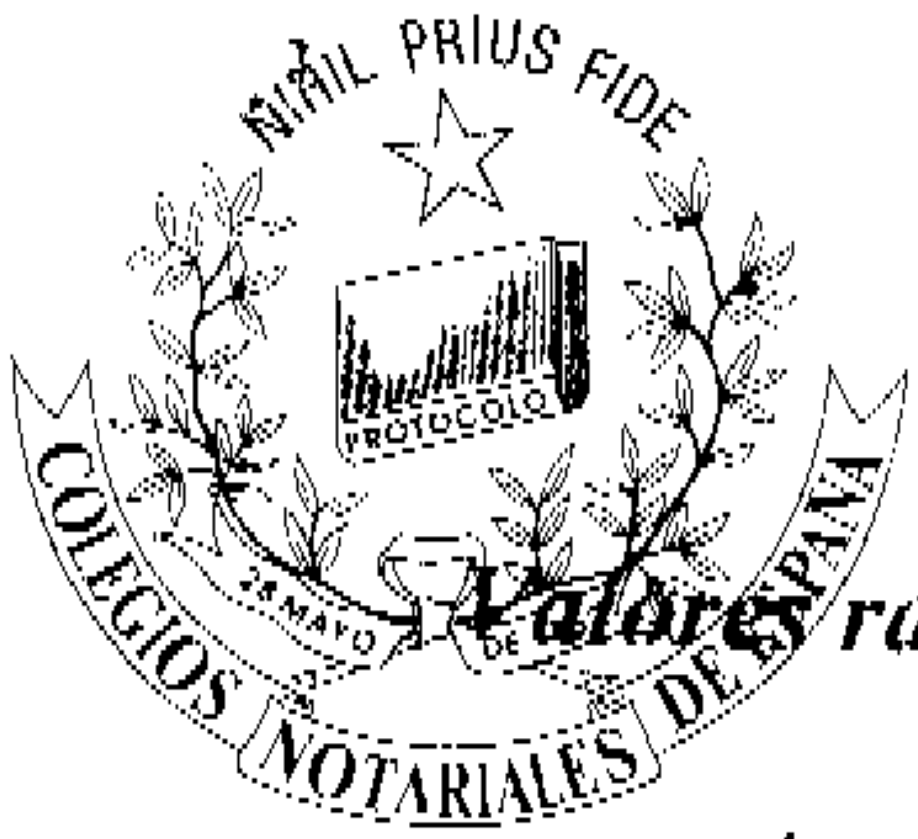
Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (véase nota 11 de esta memoria consolidada) en cuatro categorías:

- Préstamos y cuentas a cobrar: Se registran al coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.
- Inversiones a mantener hasta su vencimiento: Aquellas que el Grupo Martinsa tiene intención y capacidad de conservar hasta su finalización, y que también son contabilizadas a su coste amortizado. A 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 no existía ningún activo en esta situación.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: Incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el balance de situación consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados consolidada. A 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 no existía ningún activo en esta situación.
- Inversiones disponibles para la venta. Se corresponden con participaciones en sociedades cotizadas y no cotizadas. Las participaciones en sociedades cotizadas figuran valoradas por su valor razonable, representado por la cotización de mercado y las fluctuaciones en su valor se registran en el patrimonio neto. Las participaciones en sociedades no cotizadas se valoran a su coste de adquisición menos ajustes por deterioro, dado que su valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.



Valores razonables de los instrumentos financieros

- Activos financieros no corrientes: En los créditos concedidos a largo plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a precios de mercado.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran al valor razonable o al coste de adquisición menos provisiones por deterioro, si no se puede determinar de forma fiable su valor razonable.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: Las cuentas a cobrar a clientes a plazo superior a un año han sido registradas a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la nota 12 de esta memoria consolidada. Para las cuentas a cobrar a plazo inferior a un año la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es una aproximación aceptable del valor razonable.

- Activos financieros corrientes: En los créditos concedidos a corto plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a precios de mercado.

Para el resto de activos financieros corrientes la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es una aproximación aceptable del valor razonable.

- Deudas con entidades de crédito: En las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a precios de mercado. No se han contratado instrumentos financieros con tipo de interés implícito.
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: La Dirección del Grupo estima que el valor en libros de las partidas registradas en este epígrafe del balance consolidado es una aproximación aceptable del valor razonable.
- Los principales instrumentos financieros del Grupo, comprenden préstamos bancarios, créditos, arrendamientos financieros, contratos de compra a plazo, efectivo, letras aceptadas por clientes y depósitos a corto plazo. El principal propósito de estos instrumentos financieros es la financiación de las operaciones del Grupo. Además, el Grupo tiene otros activos y pasivos financieros tales como cuentas a cobrar y cuentas a pagar por operaciones de tráfico.

f) Inversiones contabilizadas por el método de participación

Las participaciones en sociedades, distintas a las dependientes o las de negocio conjunto, sobre las que el Grupo tiene una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general la influencia significativa se presume en aquellos casos en los que el Grupo posee una participación superior al 20%.

El método de participación consiste en registrar la participación en el balance de situación por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital una vez ajustado, en su caso, el efecto de la transacciones realizadas con el Grupo, más las plusvalías tácitas que correspondan al fondo de comercio pagado en la adquisición de la sociedad.

Si el importe resultante fuera negativo se deja la participación a cero en el balance de situación consolidado a no ser que exista el compromiso por parte del Grupo de reponer la situación patrimonial de la sociedad, en cuyo caso se dota la correspondiente provisión para riesgos y gastos.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden al Grupo conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto fiscal, a la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe "Resultado



en beneficio de sociedades puestas en equivalencia”, salvo que correspondan a resultados registrados por la asociada en el patrimonio neto en cuyo caso se registran directamente en el patrimonio neto.

g) Existencias

Las existencias se valoran al menor entre el coste de adquisición y el valor neto de realización.

- Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias a realizar por el Grupo o por terceros, se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspasa a “Promociones en curso” en el momento de comienzo de las obras.
- Promociones en curso: Como promociones en curso se incluyen los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a los solares, la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación obtenida por la ejecución de la misma.
- Edificios construidos: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta “Promociones en curso” a la cuenta “Edificios construidos” el coste correspondiente a aquellos inmuebles pendientes de venta.
- Obra en curso: Se recoge en este epígrafe los costes a origen correspondientes a obras donde las sociedades del grupo trabajan como constructoras y cuyo importe se certificará a terceros.

El coste de las existencias de la actividad inmobiliaria se determina identificando individualmente las partidas correspondientes a cada una de las promociones.

El valor neto de realización es el precio estimado de venta dentro de la actividad normal de la entidad menos el coste estimado para la finalización del producto y el coste estimado de comercialización. Para unidades finalizadas y en curso, el precio de venta viene determinado por referencia a unidades similares vendidas. Para terrenos y solares, el precio de venta viene referenciado a transacciones realizadas en solares similares o al valor de tasación determinado por un experto independiente.

h) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El efectivo y los otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en bancos así como los depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres meses o inferior, desde la fecha de adquisición o constitución del activo financiero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y los otros medios líquidos equivalentes comprenden las partidas descritas en el párrafo anterior, netos de los descubiertos bancarios, en su caso.

i) Deterioro del valor de los activos

El Grupo evalúa en cada cierre de ejercicio si hay indicios de que los activos pueden estar deteriorados. Si existe algún indicio, o cuando se requiere una prueba anual de deterioro, el Grupo realiza una estimación del importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el



mayor entre el valor razonable menos los costes de venta del activo o unidad generadora de efectivo y su valor de uso, y se determina para cada activo individualmente, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean independientes de las de otro activo o grupo de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce su valor en libros hasta su importe recuperable.

Al evaluar el valor de uso, las entradas de efectivo futuras se descuentan a valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación del valor del dinero en el tiempo en el mercado actual y los riesgos específicos del activo. Las pérdidas por deterioro de las actividades que continúan se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en la categoría de gasto acorde con su naturaleza.

En cada cierre de ejercicio se realiza una evaluación de si existen indicios de que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente han desaparecido o disminuido. Si existen estos indicios, se estima el valor recuperable. Una pérdida por deterioro reconocida anteriormente se revierte sólo si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del activo desde que la última pérdida por deterioro fue reconocida. Si éste es el caso, el valor en libros del activo se incrementa hasta su valor recuperable. Este incremento no puede exceder el valor en libros que se hubiese registrado, neto de amortización, de no haberse reconocido la pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Esta reversión se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Después de esta reversión, el gasto de amortización se ajusta en los siguientes periodos, para imputar el valor en libros revisado del activo, menos su valor residual, de forma sistemática a lo largo de la vida útil del activo.

j) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del año atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el año, sin incluir el número medio de las acciones de la sociedad dominante en poder del Grupo.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto ajustado atribuible a los accionistas ordinarios de la sociedad dominante entre el número medio ajustado de acciones ordinarias en circulación durante el año. El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

k) Dividendos

El dividendo a cuenta de los resultados de un ejercicio en curso, en caso de haberlo distribuido por un acuerdo del Consejo de Administración, figuraría minorado del patrimonio neto del Grupo. Durante el ejercicio 2006 se distribuyó un dividendo a cuenta por importe de 11.964 miles de euros

l) Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación consolidado como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la formulación de las cuentas anuales consolidadas sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable.



Cuando el Grupo espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo por un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando el reembolso sea prácticamente seguro. El gasto relacionado con la provisión se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada neto del reembolso.

Provisiones corrientes

En este epígrafe se registran provisiones por costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes presupuestados y los incurridos.

m) Impuestos

Impuestos corrientes

Los activos y pasivos por impuestos corrientes del período actual y anteriores se valoran por el importe que se espera recuperar o pagar a la autoridad tributaria. Los tipos impositivos y las leyes fiscales utilizadas para computar el importe son aquellas en vigor a la fecha del balance.

Impuestos sobre las ganancias

El impuesto sobre las ganancias se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del balance de situación consolidado en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- cuando el pasivo por impuestos diferidos se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal; y
- respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, si el momento de la reversión de las diferencias temporarias puede ser controlado y es probable que la diferencia temporaria no se va a revertir en un futuro previsible.

El Grupo reconoce un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que vayan a revertir en un futuro previsible y para las que se espere disponer de ganancias fiscales futuras contra las cuales cargar dichas diferencias temporarias.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada cierre de balance y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reevalúan en cada cierre de balance y se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.



Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran según las tasas impositivas que se espera apliquen en el año en que el activo se va a realizar o el pasivo se va a liquidar, basándose en las tasas impositivas (y legislación fiscal) en vigor a la fecha del balance.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legal en vigor para compensar activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos corresponden a la misma entidad fiscal y ante la misma autoridad fiscal y tienen la misma fecha estimada de reversión.

Todas las sociedades del Grupo tributan de forma individual en el Impuesto sobre Sociedades.

n) Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento se basa en la naturaleza del acuerdo y requiere una evaluación de si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos y si el acuerdo transmite el derecho a utilizar el activo.

El Grupo como arrendatario

Los arrendamientos financieros, que transfieren al Grupo sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien alquilado, se capitalizan al principio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o, si es inferior, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento. Los pagos del arrendamiento se reparten proporcionalmente entre coste financiero y reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante en el saldo restante del pasivo. Los costes financieros se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos por arrendamiento capitalizados se amortizan durante el periodo de la vida útil del bien arrendado.

Los pagos por un arrendamiento operativo se registran como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal a lo largo del periodo del arrendamiento.

El Grupo como arrendador

Los arrendamientos en que el Grupo mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien alquilado se clasifican como arrendamientos operativos. Los costes directos iniciales en que se incurre al negociar el arrendamiento operativo se añaden al valor en libros del activo arrendado y se registran a lo largo del plazo del arrendamiento con la misma base que los ingresos por alquiler.

o) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean recibidos por el Grupo y puedan ser cuantificados con fiabilidad. Los siguientes criterios de reconocimiento se aplican para reconocer los ingresos:

Venta de bienes

El ingreso se registra cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes hayan sido transmitidos al comprador. En particular, las ventas de inmuebles se registran



cuando está concluida totalmente la construcción de los mismos y se produce la escritura pública o recepción por el comprador tras la puesta a su disposición. Las entregas en concepto de pago a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran como "Anticipos de clientes" en el pasivo del balance de situación consolidado.

La venta de derechos urbanísticos se registra cuando tiene lugar la transmisión al comprador de los riesgos y beneficios de tipo significativos derivados de la propiedad de los mismos.

Contrato de construcción

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser presupuestado de forma fiable, los ingresos y gastos son registrados en base al estado de ejecución del contrato a la fecha del balance de situación consolidado. Esto se hace calculando la proporción que suponen los costes incurridos en la realización del trabajo en referencia al coste total presupuestado en el contrato.

Las variaciones en el contrato, reclamaciones y pagos de incentivos están incluidas siempre que hayan sido acordados con el cliente.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser presupuestado de manera fiable, se registran los ingresos hasta el límite de los gastos incurridos y siempre que exista la posibilidad de que los gastos incurridos en el cumplimiento del contrato sean recuperables. Los gastos del contrato son registrados como tales en el periodo en que fueron incurridos.

Cuando es probable que el total de los gastos del contrato supere al total de los ingresos, las supuestas pérdidas se registran inmediatamente como gastos.

Prestación de servicios

Los ingresos por servicios prestados se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del balance.

Ingresos por intereses

El ingreso se reconoce según se devenga el interés, (usando el método del interés efectivo, que es la tasa que exactamente descuenta las entradas de efectivo estimadas futuras durante la vida esperada del instrumento financiero al valor en libros neto del activo financiero).

Dividendos

El ingreso se reconoce cuando se establece el derecho de los accionistas a recibirlo.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento.

p) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental

Todas las actividades desarrolladas por el Grupo han sido diseñadas y realizadas con el mínimo impacto medio ambiental, por lo que no se estiman contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.



En concreto, con respecto a la promoción inmobiliaria, actividad principal del Grupo, todas las promociones han sido desarrolladas cumpliéndose todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los respectivos proyectos y/o memorias.

2.6. NIIF e interpretaciones del Comité de interpretaciones NIIF (CINIIF) aprobadas que no están en vigor

A la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF habían sido publicadas pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas y Modificaciones a las normas		Aplicación obligatoria: ejercicios iniciados a partir de
NIIF 7	<i>Instrumentos financieros: información a revelar</i>	1 de enero de 2007
NIIF 8	<i>Segmentos Operativos</i>	1 de enero de 2009
Modificaciones a la NIC 1	<i>Presentación de estados financieros – Información a revelar sobre el capital</i>	1 de enero de 2007
<i>Guía de implantación de la NIIF 4 revisada</i>		1 de enero de 2007

Normas y Modificaciones a las normas		Aplicación obligatoria: ejercicios iniciados a partir de
CINIIF 7	<i>La aplicación del método de la reexpresión bajo la NIC 29 Información financiera en economías hiperinflacionarias</i>	1 de marzo de 2006
CINIIF 8	<i>Ámbito de aplicación de la NIIF 2 Pagos basados en acciones</i>	1 de mayo de 2006
CINIIF 9	<i>Re-evaluación de los derivados implícitos</i>	1 de junio de 2006
CINIIF 10	<i>Estados financieros intermedios y deterioro</i>	1 de noviembre de 2006
CINIIF 11	<i>Operaciones con acciones propias o de empresas del grupo</i>	1 de marzo de 2007
CINIIF 12	<i>Acuerdos de concesión de servicios</i>	1 de enero de 2008

El Grupo estima que la adopción de las Normas, modificaciones a las Normas e Interpretaciones anteriormente indicadas se realizará en los ejercicios en que sean obligatorias y que no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial, ya que únicamente supondrán desgloses adicionales a incluir en los mismos.

3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Las sociedades adquiridas o constituidas se han incorporado al perímetro de consolidación desde el 1 de enero de 2004, salvo que se hubiesen adquirido o constituido con posterioridad a dicha fecha. A continuación se indican las sociedades existentes al 1 de enero de 2004 y las incorporadas posteriormente.



Sociedades existentes al 1 de enero de 2004

Las únicas sociedades que eran dependientes de Martinsa a dicha fecha eran las siguientes:

- Construcciones Pórtico, S.A.
- Inmobiliaria Marplus, S.A.
- Fercler, S.L.
- Martinsa Norte, S.A.
- Town Planning, S.L.
- Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.
- Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.

Las sociedades adquiridas directa o indirectamente por Martinsa en las combinaciones de negocios de diciembre de 2006 y que eran entidades bajo control común antes del 1 de enero de 2004 son las siguientes:

- Inomar, S.L.
- Jafemafe, S.L.

Incorporaciones al perímetro

Incorporaciones de sociedades adquiridas		
Año 2006	Año 2005	Año 2004
Iberinvest SP. ZOO, S.L.	--	--
Task Arando, S.L.	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	--
Rundex Proyectos, S.A.	--	--
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.	--	--
Empresarios Integrados, S.A.	--	--
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	--	--

Incorporaciones de sociedades constituidas		
Año 2006	Año 2005	Año 2004
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Inpafer Vivienda Joven, S.L.	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
	Comercio de Amarres, S.L.	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
		RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
		Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.



En los cuadros de las distintas notas afectadas por los cambios de perímetro correspondientes a incorporaciones por adquisición o constitución, se ha incluido una partida separada que los describe, en el caso de que fuera aplicable. Dicha descripción equivale a los movimientos en concepto de incorporación al perímetro de consolidación. En caso de que durante el ejercicio se hayan producido adiciones de importes significativos se identifican por separado.

Variaciones de las participaciones

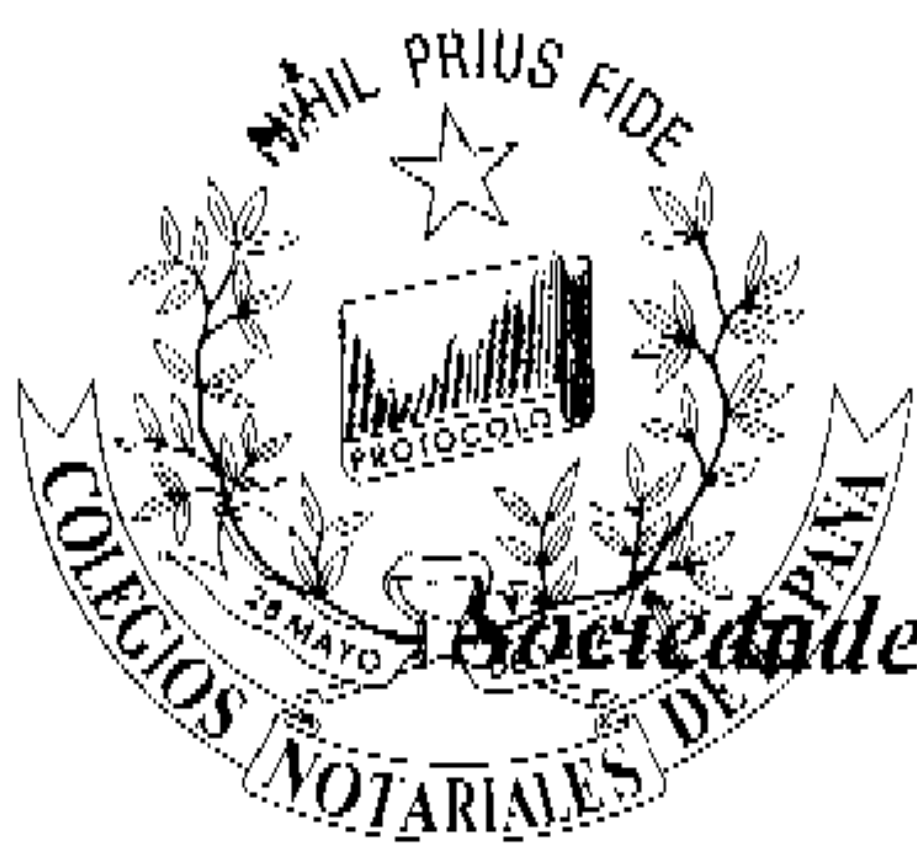
Aumento de las participaciones		
Año 2006	Año 2005	Año 2004
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.		
Disminución de las participaciones		
Año 2006	Año 2005	Año 2004
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.		

Por tanto, las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2006 son las siguientes:

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip	Sociedad titular	% de part.	% de control
Construcciones Pórtico, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	2.678	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	99,00%	99,00%
Martinsa Norte, S.A.(*)	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	755	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	47,50%	47,50%
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	625	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	99,98%	99,98%
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	90	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	98,60%	98,60%
Town Planning, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	7.562	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	100,00%	100,00%
Task Arando, S.L.	Madrid	Prestación de servicios	6	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	100,00%	100,00%
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de Inmuebles	21.660	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	100,00%	100,00%
Jafmafe, S.L.U.	Madrid	Explotación de Inmuebles	13.130	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	100,00%	100,00%
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	1.540	Fercler, S.L.	54,23%	54,23%

(*) Martinsa Norte, S.A. se consolida por integración global, dado que la mayoría de sus consejeros están nombrados por Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.



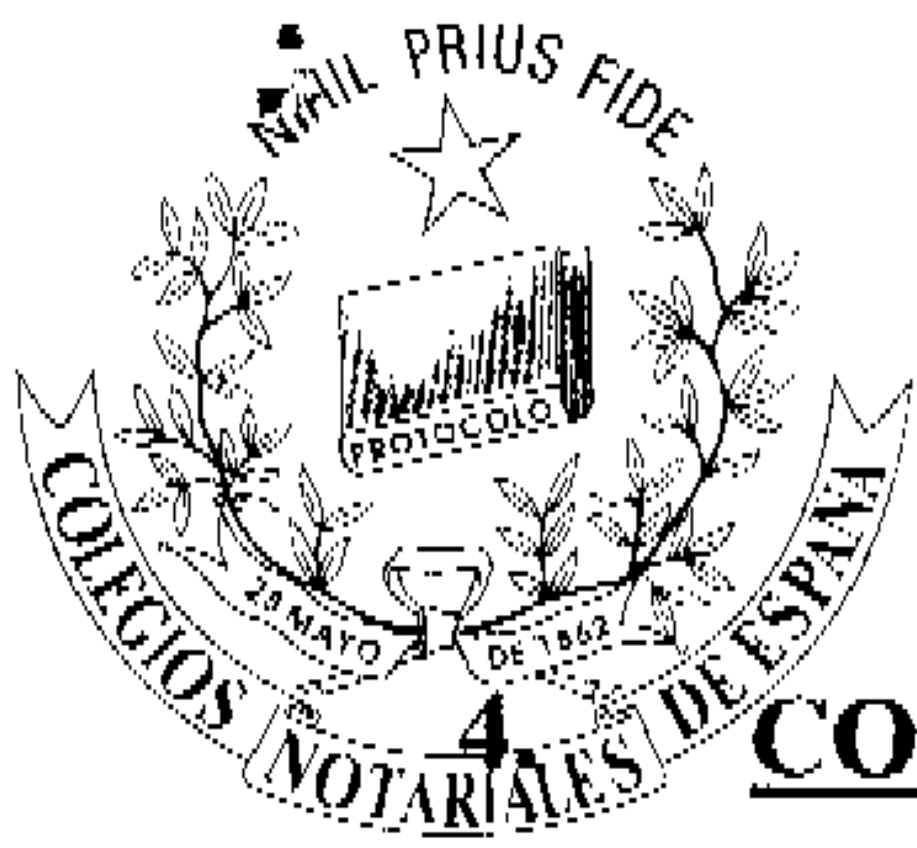
Sociedades asociadas

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip	Sociedad titular	% de part.	% de control
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para venta	177	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	37,50%	37,50%
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	531	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	33,33%	33,33%
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	7.478	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	33,33%	33,33%
Comercio de Amarres, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para venta	18	Town Planning, S.L.U	23,00%	23,00%
Iberinvest, S.L.	Sopot (Polonia)	Promoción Inmobiliaria para venta	3	Town Planning, S.L.U	25,00%	25,00%
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para venta	43.462	Town Planning, S.L.U	21,43%	21,43%
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para venta	1	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	50,00%	50,00%
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	Valladolid	Distribución de productos para consumo.	7.005	Empresarios Integrados, S.A.	15,00%	15,00%

Sociedades multigrupo

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de part.	% de control
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Explotación Agrícola	17.300	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	50,00%	50,00%
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	2.546	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	50,00%	50,00%
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para venta	16	Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.	50,00%	50,00%
Rundex Proyectos, S.A.	Madrid	Distribución de productos para consumo.	60	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	50,00%	50,00%
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para venta	3	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	50,00%	50,00%
Empresarios Integrados, S.A.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para venta	60	Rundex Proyectos, S.A.	50,00%	50,00%

Handwritten signatures and a date stamp '22' are present at the bottom right of the page.



COMBINACIONES DE NEGOCIO

Combinaciones de negocio del ejercicio 2006

Con fecha 29 de diciembre de 2006 se realizó la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. a Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. por un precio total de 34.790 miles de euros. Las sociedades aportantes de estas participaciones fueron las sociedades Almarfe, S.L. y Femaral, S.L., sociedades controladas por el mismo accionista de control de Martinsa. Por lo tanto, esta transacción se ha considerado como una combinación de negocios bajo control común.

Una combinación de negocios entre entidades o negocios bajo control común es una combinación de negocios en la que todas las entidades o negocios que se combinan están controlados, en última instancia, por una misma parte o partes, tanto antes como después de que tenga lugar la combinación, y este control no tiene carácter transitorio.

La NIIF 3 no establece el tratamiento contable de las combinaciones de negocios entre entidades bajo control común (párrafo 3.b). Por lo que, en virtud de lo dispuesto en los párrafos 10 a 12 de la NIC 8, el Grupo ha decidido contabilizar esta combinación por el método de "unificación de intereses". En consecuencia, los activos de las sociedades aportadas han sido registrados por su valor de coste. De acuerdo con el método de "unificación de intereses", éste se ha aplicado de forma retrospectiva para los ejercicios presentados, desde la fecha en que las sociedades fueron constituidas o adquiridas a terceros por los aportantes, incluyendo como estados financieros en cada ejercicio los activos y pasivos contables de cada sociedad (Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L.), sin incluir los activos aportados, ya que éstos entraron a formar parte del Grupo en el ejercicio 2006.

La diferencia entre valor neto contable aportado y el valor de coste en los libros de los aportantes se ha registrado en la cuenta de "Otras reservas" (ver nota 17).

El pago de estas participaciones ha sido financiado por un ampliación de capital de Martinsa por un importe de 62.504 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.400 acciones nuevas ordinarias de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 3.339,17732949 euros por acción (esto es una prima por un importe total de 34.727.444,23 euros), de la misma clase y serie que las existentes.

La diferencia respecto al saldo registrado en el "Estado de cambios en el patrimonio consolidado a 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004" se debe a una reclasificación que se registró debido al efecto del impuesto diferido por importe de 2.395 miles de euros, como menos "Prima de emisión" cuando se tendría que haber registrado como menos saldo de "Otras reservas".

Dichas acciones fueron suscritas por:

- Femaral, S.L. gracias a la aportación de las participaciones de Jafemafe S.L. (733.173 participaciones) y de Inomar S.L. (20.500 participaciones),
- Almarfe, S.L. gracias a la aportación de las participaciones de Inomar S.L. (4.069.163 participaciones)

Los balances a 31 de diciembre de 2006 de cada una de las sociedades que se han adquirido en la ampliación de capital son los siguientes:



miles de €

	Jafemafe, S.L.	Inomar, S.L.
Inmovilizado material	8.473	17.970
Activos financieros no corrientes	--	30
Cuentas a cobrar	1.394	9.267
Otros activos financieros corrientes	31	1.002
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	100	328
Total	9.998	28.597
Cuentas a pagar	4.826	221
Provisiones	1	--
Total	4.827	221
Valor de los activos netos	5.171	28.376

El saldo por importe de 1.592 miles de euros que aparece en el epígrafe de "Otras reservas" en el "Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004" se debe a los gastos derivados de la ampliación.

Previamente a la aportación de las participaciones de Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. a Martinsa, las sociedades Almarfe, S.L. y Femaral, S.L. realizaron aportaciones de activos de la manera siguiente:

Almarfe, S.L. aportó a Inomar, S.L.:

- 77 inmuebles en el sitio llamado "Las Tablas" valorados en 19.232 miles de euros e hipotecados por 3.414 miles de euros de los cuales 1.390 miles de euros estaban pendientes de amortizar. Estos activos se encontraban en curso de construcción al 31 de diciembre de 2006, y está previsto que se dediquen a inversiones inmobiliarias.
- Derechos de cobro por 8.648 miles de euros.

Esta aportación se realizó a efectos de acudir a una ampliación de capital realizada por Inomar, S.L. por importe de 24.455.669,63 euros por emisión de 4.069.163 participaciones de 6,01 euros, con una prima de emisión de 2.035.000 euros.

Femaral, S.L. aportó a Jafemafe, S.L.:

- Planta 1 de Paseo de la Castellana 120, valorada en 4.063 miles de euros e hipotecadas por 1.860 miles de euros, i.e. 2.203 miles de euros,
- Planta baja de Paseo de la Castellana 120, valorada en 1.803 miles de euros.

Esta aportación se realizó gracias a una ampliación de capital de Jafemafe, S.L. por importe de 4.005.646,97 euros por emisión de 666.497 participaciones de 6,01 euros.

Se ha registrado un impuesto diferido de 4.059 miles de euros (considerando un tipo impositivo del 30%) relativo a la revaloración efectuada en la aportación de activos indicada anteriormente.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El formato principal de información por segmentos del Grupo es por segmentos de negocio. El formato secundario es por segmentos geográficos.



Teniendo en cuenta los negocios operativos del Grupo, se puede establecer que existe un único segmento que coincide con la actividad que desempeña y que es la actividad inmobiliaria. Incluye el desarrollo y venta de suelo y proyectos inmobiliarios a promotores inmobiliarios y la venta de viviendas y espacios profesionales. Esta actividad se desarrolla en su totalidad en España.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

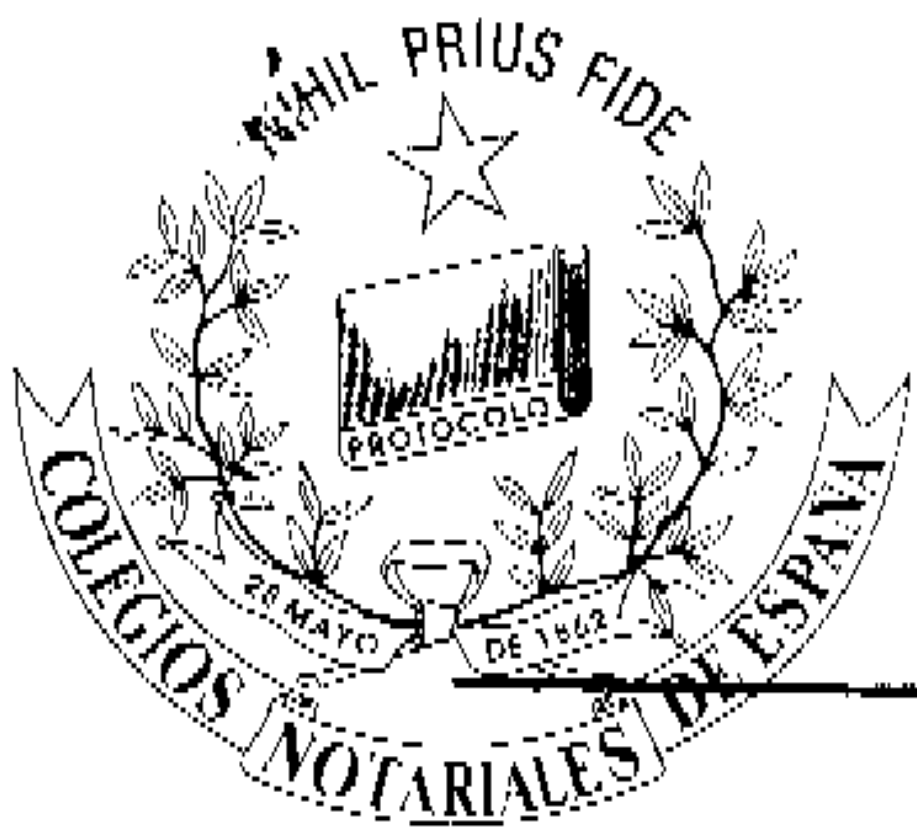
Los movimientos registrados durante los ejercicios 2006, 2005 y 2004 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y su amortización acumulada han sido los siguientes:

miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2003	Inversiones/ dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2004
Terrenos y construcciones	1.780	(10)	(383)	--	1.387
Maquinaria, planta y equipos	2.167	28	(21)	--	2.174
Anticipos e inmovilizaciones en curso	345	369	(183)	--	531
Total Coste	4.292	387	(587)	--	4.092
Provisiones	--	--	--	--	--
Amort. acum. construcciones	(196)	(17)	50	--	(163)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(1.223)	(126)	18	--	(1.331)
Total Am. acumulada	(1.419)	(143)	68	--	(1.494)
Valor neto	2.873				2.598

miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2004	Inversiones/ dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2005
Terrenos y construcciones	1.387	3.217	(315)	2.667	6.956
Maquinaria, planta y equipos	2.174	6	(252)	--	1.928
Anticipos e inmovilizaciones en curso	531	5.628	--	(2.667)	3.492
Total Coste	4.092	8.851	(567)	--	12.376
Provisiones	--	--	--	--	--
Amort. acum. construcciones	(163)	(20)	114	--	(69)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(1.331)	(130)	181	--	(1.280)
Total Am. acumulada	(1.494)	(150)	295	--	(1.349)
Valor neto	2.598				11.027



miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2005	Inversiones/d otaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2006
Terrenos y construcciones	6.956	27.698	(4.404)	--	30.250
Maquinaria, planta y equipos	1.928	95	(285)	--	1.738
Anticipos e inmovilizaciones en curso	3.492	6.661	(166)	--	9.987
Total Coste	12.376	34.454	(4.855)	--	41.975
Provisiones	--	--	--	--	--
Amort. acum. construcciones	(69)	(58)	94	--	(33)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(1.280)	(85)	228	--	(1.137)
Total Am. acumulada	(1.349)	(143)	322	--	(1.170)
Valor neto	11.027				40.805

Terrenos y construcciones

El desglose de las distintas partidas del inmovilizado material correspondientes a solares y construcciones es el siguiente, expresado en miles de euros:

	miles de €		
	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Solar	9.916	6.224	764
Construcción	20.334	732	623
Total	30.250	6.956	1.387

Otra información

Las altas de "Terrenos y construcciones" del ejercicio 2006 se refieren fundamentalmente a la incorporación de los activos procedentes de las ampliaciones de capital realizadas por las sociedades Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. (ver Nota 4).

El importe total de la cuenta de "Terrenos y construcciones" está en garantía de créditos hipotecarios por 30.250 miles de euros al 31 de diciembre de 2006 (6.956 miles de euros en 2005 y 1.387 miles de euros en 2004).

La totalidad de los elementos del inmovilizado material se encuentran situados en España y en condiciones normales de uso.

No existían compromisos de adquisiciones de inmovilizado al 31 de diciembre de 2006.

No había al 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 activos inmovilizados totalmente amortizados y en uso.

[Handwritten signatures and a date stamp '26']



El Grupo Martinsa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2006 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe de los balances de situación consolidados ha sido el siguiente:

miles de €

Inversiones inmobiliarias - año	Saldo a			Saldo a
2004	31/12/2003	Adiciones	Retiros	31/12/2004
Total coste	410	110	--	520
Ajuste a valor razonable	1.183	477	--	1.660
Valor neto	1.593	587	--	2.180

miles de €

Inversiones inmobiliarias - año	Saldo a			Saldo a
2005	31/12/2004	Adiciones	Retiros	31/12/2005
Total coste	520	2.259	--	2.779
Ajuste a valor razonable	1.660	1.082	--	2.742
Valor neto	2.180	3.341	--	5.521

miles de €

Inversiones inmobiliarias - año	Saldo a			Saldo a
2006	31/12/2005	Adiciones	Retiros	31/12/2006
Total coste	2.779	--	--	2.779
Ajuste a valor razonable	2.742	704	--	3.446
Valor neto	5.521	704	--	6.225

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2006. CB Richard Ellis es un especialista en tasar este tipo de inversiones inmobiliarias. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones. Adicionalmente, la Dirección del Grupo ha efectuado las estimaciones oportunas en función de la evolución del mercado inmobiliario para obtener los valores razonables de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2005, 2004 y 2003 para la primera aplicación de las NIIF (ver nota 2.5).

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas son las siguientes:



miles de €

Comunidad	Tipología	m2/Unidades	Valor neto	Hipoteca
Madrid	Piso 3 garages	161 m2 3 garajes	329	Hipotecado
Madrid	2 garajes	2 garajes	31	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	102 m2 1 garaje	333	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	145 m2 1 garaje	555	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	153 m2 1 garaje	466	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	153 m2 1 garaje	466	Hipotecado
			2.180	

miles de €

Comunidad	Tipología	m2/Unidades	Valor neto	Hipoteca
Madrid	Piso 3 garages	161 m2 3 garajes	387	Hipotecado
Madrid	2 garajes	2 garajes	36	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	102 m2 1 garaje	391	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	145 m2 1 garaje	653	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	153 m2 1 garaje	549	Hipotecado
Madrid	Piso 1 garaje	153 m2 1 garaje	549	Hipotecado
Madrid	Garajes	4 garajes	90	Hipotecado
Madrid	Piso Portal 10	82 m2	378	Hipotecado
Madrid	Piso Portal 12	81 m2	374	Hipotecado
Madrid	Garajes	8 garajes	108	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 1º 8 A	152 m2	499	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 1º 8 C	154 m2	504	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 2 8 A	152 m2	499	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 2 8 C	154 m2	504	Hipotecado
			5.521	

Handwritten signatures and a date stamp '28' are present in the bottom right corner of the page.



miles de €

Comunidad	Tipología	m2/Unidades	Valor neto	Hipoteca
Madrid	Piso	161 m2	430	Hipotecado
	3 garages	3 garajes		
Madrid	2 garajes	2 garajes	40	Hipotecado
Madrid	Piso	102 m2	435	Hipotecado
	1 garaje	1 garaje		
Madrid	Piso	145 m2	725	Hipotecado
	1 garaje	1 garaje		
Madrid	Piso	153 m2	655	Hipotecado
	1 garaje	1 garaje		
Madrid	Piso	153 m2	655	Hipotecado
	1 garaje	1 garaje		
Madrid	Garajes	4 garajes	100	Hipotecado
Madrid	Piso Portal 10	82 m2	420	Hipotecado
Madrid	Piso Portal 12	81 m2	415	Hipotecado
Madrid	Garajes	8 garajes	120	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 1º 8 A	152 m2	555	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 1º 8 C	154 m2	560	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 2 8 A	152 m2	555	Hipotecado
Madrid	Piso bloque 2 8 C	154 m2	560	Hipotecado
			6.225	

Los ingresos por arrendamiento, así como los gastos operativos asociados a estas inversiones son de importe no significativo.

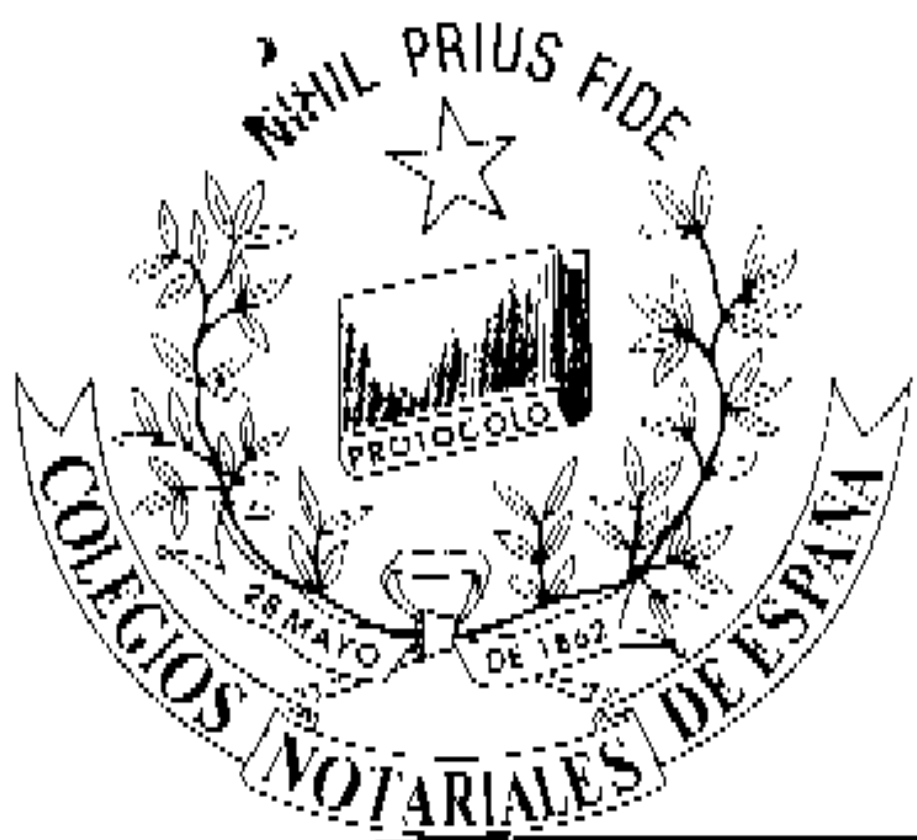
No existen compromisos de adquisiciones de inversiones inmobiliarias.

8. FONDO DE COMERCIO

El movimiento de este epígrafe de los balances de situación es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2003	Incorporación sociedades	Retiros	Saldo a 31/12/2004
Town Planning, S.L.	2.196	--	--	2.196
Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.	13.882	--	(29)	13.853
VALOR NETO	16.078	--	(29)	16.049

	Saldo a 31/12/2004	Incorporación sociedades	Retiros	Saldo a 31/12/2005
Town Planning, S.L.	2.196	--	--	2.196
Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.	13.853	--	--	13.853
VALOR NETO	16.049	--	--	16.049



	<i>miles de €</i>			
	Saldo a 31/12/2005	Incorporación sociedades	Retiros	Saldo a 31/12/2006
Town Planning, S.L.	2.196	--	--	2.196
Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.	13.853	--	--	13.853
VALOR NETO	16.049	--	--	16.049

9. INMOVILIZADO INMATERIAL

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2004, 2005 y 2006 han sido de importes no significativos.

10. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	<i>miles de €</i>		
Concepto	2006	2005	2004
Acciones no cotizadas	12.190	12.046	43
Provisión por deterioro	--	--	--
Créditos a sociedades asociadas	29.780	24.770	2.438
Otros créditos	3.080	2.026	154
Depósitos y fianzas no corrientes	122	116	8
Total	45.172	38.958	2.643

No se incluye detalle del 2004 dado que los saldos son de importe no significativo. El detalle para los ejercicios 2005 y 2006 es el siguiente:

<i>miles de €</i>			
2005			
Sociedad	% participación	Coste	Créditos soc. asociadas
Ecoprensa, S.L.	4,69%	1.000	--
Volca Inmuebles, S.L.	10%	11.000	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	10.006
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	12.370
Otros		46	2.394
Total		12.046	24.770

30



miles de €

Sociedad	% participación	Coste	Créditos soc. asociadas
Ecoprensa, S.L.	4,69%	1.000	--
Volca Inmuebles, S.L.	10%	11.000	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	11.006
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	17.623
Otros		190	1.151
Total		12.190	29.780

11. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3 de esta memoria consolidada. Los movimientos registrados en los ejercicios 2006, 2005 y 2004 en este epígrafe son los siguientes:

2004

miles de €

Sociedad	Resultado				31/12/2004
	31/12/2003	2004	Adiciones	Retiros	
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	186	--	186
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	--	--	100	--	100
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	--	--	599	--	599
Total	--	--	885	--	885

2005

miles de €

Sociedad	Resultado				31/12/2005
	31/12/2004	2005	Adiciones	Retiros	
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	186	(51)	62	--	197
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	100	(45)	696	--	751
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	599	(302)	7.900	--	8.197
Comercio de Amarres, S.L.	--	--	23	--	23
Total	885	(398)	8.681	--	9.168



miles de €

Sociedad	Resultado				
	31/12/2005	2006	Adiciones	Retiros	31/12/2006
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	197	(20)	--	--	177
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	751	(109)	--	(111)	531
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	8.197	(719)	--	--	7.478
Comercio de Amarres, S.L.	23	(5)	--	--	18
Iberinvest SP. ZOO (S.L.)	--	--	3	--	3
Residencial Golf Mar, S.L.	--	--	43.462	--	43.462
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	--	--	1	--	1
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	--	5.253	1.752	--	7.005
Total	9.168	4.400	45.218	(111)	58.675

El desglose de las principales magnitudes de las sociedades asociadas para cada ejercicio es el siguiente:

2004

Sociedad	miles de €				
	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	(Pérdidas) Beneficio
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.580	1.082	498	--	(102)
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	300	1	299	--	(1)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	2.436	637	1.799	--	(1)

2005

Sociedad	miles de €				
	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	(Pérdidas) Beneficio
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.453	1.117	336	45	(162)
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	69.878	67.626	2.252	142	(136)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	237.177	212.586	24.591	--	(908)
Comercio de Amarres, S.L.	100	--	100	--	--

Handwritten signatures and a large 'X' mark are present in the bottom right corner of the page.



miles de €

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	(Pérdidas) Beneficio
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.302	1.019	283	36	(40)
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	115.231	112.974	2.257	101	(386)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	239.853	217.422	22.431	--	(2.159)
Comercio de Amarres, S.L.	79	--	79	--	(21)
Residencial Golf Mar, S.L.	78.687	51.896	26.791	36	(776)
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	3	--	3	--	--

El detalle de los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades multigrupo es el siguiente:

2004 miles de €

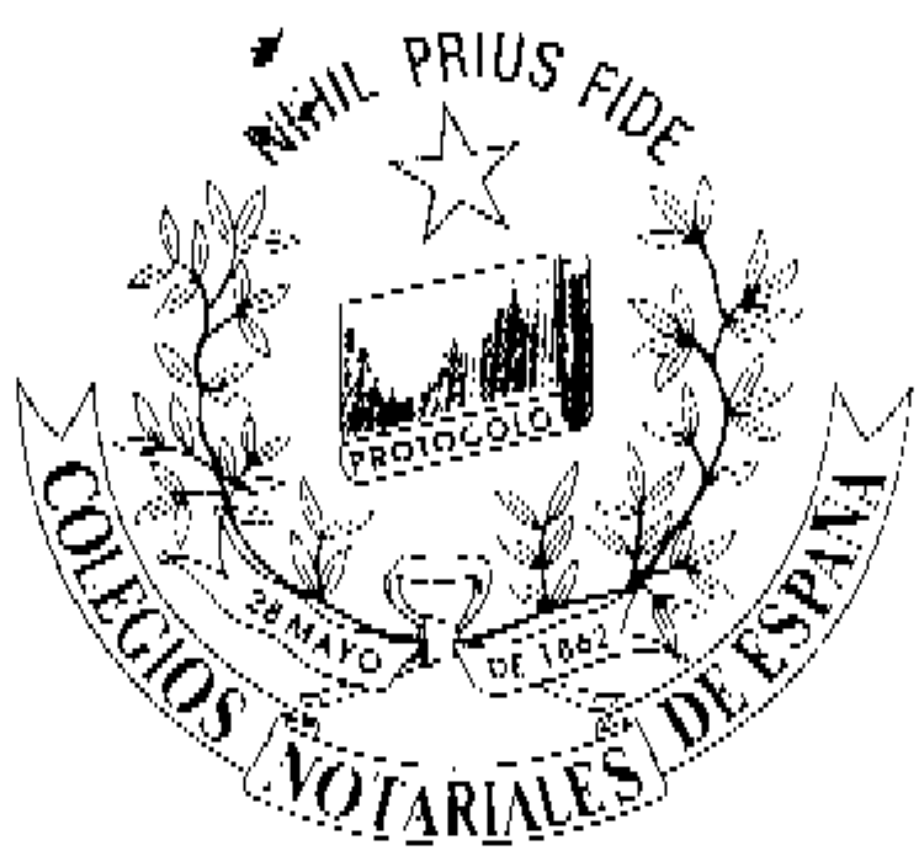
Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Gastos
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	8.282	3.656	4.626	1.170	1.765
Procom Martinsa Residencial Castellan, S.A.	33.928	28.840	5.088	9	12
Desarrollo de proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	33	1	32	--	--

2005 miles de €

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Gastos
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	7.627	3.754	3.873	998	1.752
Procom Martinsa Residencial Castellan, S.A.	44.010	38.912	5.098	31	21
Desarrollo de proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	12.882	12.911	(29)	94	155

2006 miles de €

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Gastos
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	3.934	856	3.078	791	1.586
Procom Martinsa Residencial Castellan, S.A.	46.866	41.785	5.081	--	9
Desarrollo de proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	14.616	14.748	(132)	99	201
Rundex Proyectos, S.A.	118	61	57	--	3
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.A.	3	--	3	--	--
Empresarios Integrados, S.A.	20.768	20.974	(206)	264	530



12. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006, 2005 y 2004 es la siguiente:

<i>miles de €</i>			
2004			
Existencias de la actividad inmobiliaria	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	124.663	3.074	127.737
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	46.695	--	46.695
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	89.218	975	90.193
Edificios construidos	52	--	52
Otras existencias	480	--	480
Total	261.108	4.049	265.157

<i>miles de €</i>			
2005			
Existencias de la actividad inmobiliaria	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	166.003	2.636	168.639
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	18.143	--	18.143
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	74.403	7.735	82.138
Edificios construidos	3	--	3
Otras existencias	389	--	389
Total	258.941	10.371	269.312

<i>miles de €</i>			
2006			
Existencias de la actividad inmobiliaria	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	161.402	9.536	170.938
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	84.445	14.704	99.149
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	55.024	7.609	62.633
Edificios construidos	3	--	3
Otras existencias	405	--	405
Total	301.279	31.849	333.128

Del saldo registrado en existencias de promociones en curso y terrenos y solares por importe conjunto de 332.720 miles de euros, 260.224 miles de euros se encuentran afectos a garantía hipotecaria (219.159 miles de euros en 2005 y 219.081 miles de euros en 2004).

El capítulo de terrenos y solares se refiere principalmente a las adquisiciones realizadas de terrenos rústicos o en proceso de recalificación con objeto de o bien proceder a la actividad de promoción inmobiliaria total o parcial a través de los recursos que tiene el Grupo, o para su posterior venta a otras sociedades promotoras.

Todos los terrenos y solares propiedad del Grupo se encuentran en territorio español.



Los plazos de realización de las existencias estimados a la fecha de balance son los siguientes:

- Terrenos y solares: Su realización se prevé dentro del ciclo de negocio del Grupo que se sitúa en un plazo de uno a cinco años en función de la política comercial de suelo, del grado de desarrollo urbanístico y del periodo de construcción.
- Promociones en curso de construcción de ciclo corto: Su realización está prevista en menos de 12 meses.
- Promociones en curso de construcción de ciclo largo: Su realización está prevista entre 12 y 36 meses.
- Edificios construidos: Su realización, en su mayor parte, no supera los 12 meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

El importe de existencias que se ha reconocido como coste en cada ejercicio corresponde básicamente al importe de la línea de coste de ventas de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor de las existencias registrado al cierre del ejercicio 2006 incluye gastos financieros acumulados por importe de 8.478 miles de euros (3.251 miles de euros en 2005 y 2.728 miles de euros en 2004).

La tasa media de capitalización de los gastos financieros en el ejercicio 2006 es la de la deuda afecta (ver nota 20 de esta memoria consolidada).

13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

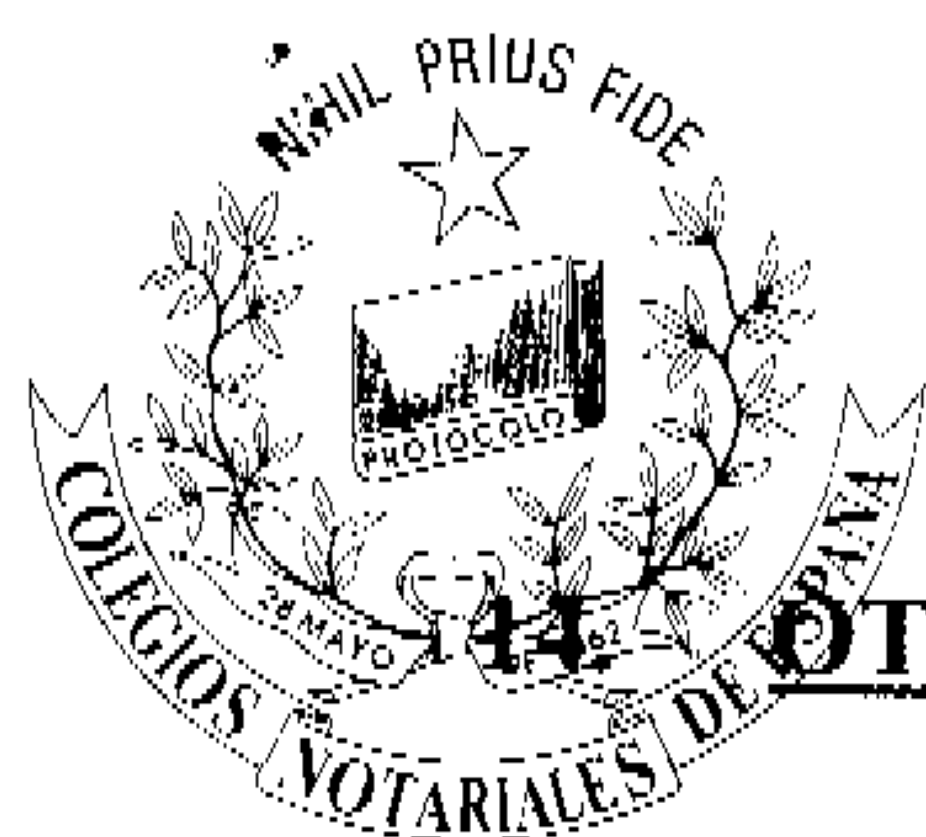
El desglose de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2006, 2005 y 2004 se detalla en el cuadro siguiente:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes	29.362	6.289	2.547
Anticipos	4.216	2.418	1.655
Deterioro	(43)	(39)	(38)
Total	33.535	8.668	4.164

Los anticipos a proveedores se refieren fundamentalmente a entregas realizadas para las adquisiciones de terrenos.

El deterioro de los saldos de clientes se ha basado en los índices de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre.

Dado que los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar tienen un plazo de realización inferior a doce meses desde la fecha del balance, están registrados por su valor nominal.



OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Este epígrafe se desglosa como sigue:

	<i>miles de €</i>		
Otros activos financieros corrientes	2006	2005	2004
Créditos a empresas asociadas	9.823	463	--
Otros activos financieros corrientes	7.038	18.775	20.368
Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	1.866	45	6
Total	18.727	19.283	20.374

En "Créditos a empresas asociadas" se encuentra registrado en el ejercicio 2006, entre otros, un saldo por importe de 8.428 miles de euros que se refiere en su totalidad a un préstamo concedido al subgrupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A. que se ha consolidado por el método de participación.

"Otros activos financieros corrientes" incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Valores de renta variable por importe de 3.652 miles de euros en 2006 (18.561 miles de euros en 2005 y 17.926 en 2004).
- Saldos a cobrar a socios y administradores: 2.900 miles de euros en el ejercicio 2006 (nulo en 2005 y nulo en 2004).
- Saldos a cobrar a las Comunidades de Propietarios a las que el Grupo presta servicios integrales de gestión: 2.286 miles de euros en el ejercicio 2004 (486 miles de euros en 2006 y 214 miles de euros en 2005).

15. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El epígrafe de "Otros activos corrientes" del balance de situación consolidado incluye el siguiente detalle:

	<i>miles de €</i>		
Otros activos corrientes	2006	2005	2004
Gastos pagados por anticipado	13.257	73	46
Deudores varios	30.359	6.808	269
Administraciones Públicas	13.777	4.215	12.685
Total	57.393	11.096	13.000

El saldo registrado en el ejercicio 2006 en la cuenta de "Gastos pagados por anticipado" se refiere en su totalidad al importe pagado por el Grupo en concepto de comisión de garantía por la financiación obtenida para la adquisición de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A..

El saldo registrado en el ejercicio 2006 en la cuenta de "Deudores varios" por importe de 30.359 miles de euros, incluye un saldo por importe de 20.500 miles de euros que se refiere al importe pagado por el Grupo en concepto de comisión de apertura relacionado con la obtención de la financiación para la adquisición de las acciones de Fadesa. Dicho importe se mantiene como anticipos entregados hasta que se inicie la financiación.



El saldo de "Administraciones Públicas", incluye los siguientes conceptos:

- IVA a devolver o compensar: 10.078 miles de euros en el ejercicio 2006 (3.051 miles de euros en el 2005 y 12.262 miles de euros en el 2004).
- Impuesto sobre Sociedades a devolver: 2.338 miles de euros en 2006 (603 miles de euros en el 2005 y nulo en 2004).
- IVA diferido: 1.361 miles de euros en 2006 (561 miles de euros en el 2005 y 423 miles de euros en 2004).

16. EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El desglose de este epígrafe de los balances de situación consolidados se detalla en el siguiente cuadro:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Efectivo y otros medios líquidos			
Efectivo de caja y bancos	222.334	11.814	8.349
Depósitos a corto plazo	3.358	1.968	3.213
Total	225.692	13.782	11.562

El efectivo en bancos devenga un tipo de interés variable basado en el tipo de interés diario para depósitos bancarios. El vencimiento de los depósitos a corto plazo varía entre un día y tres meses dependiendo de las necesidades inmediatas de liquidez del Grupo; los depósitos devengan intereses según los tipos de mercado.

17. PATRIMONIO NETO

La composición y movimientos del patrimonio neto del Grupo se detallan en los "Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado".

Capital social

Al 1 de enero de 2004, el capital social estaba compuesto de 150.000 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozaban de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 28 y 29 de diciembre de 2006, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria acordó aumentar el capital social en dos tramos:

- Primer tramo: Aumento de capital social en 62.504 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.400 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 3.339,17732949 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes. Esta ampliación ha sido suscrita y desembolsada en su totalidad por Femaral, S.L. y Almarfe, S.L. mediante aportaciones no dinerarias de Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. (ver Nota 4). Esta ampliación se ha inscrito en el Registro Mercantil el 26 de febrero de 2007.
- Segundo tramo: Aumento de capital social en 360.600 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 60.000 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal cada una, más una prima



de emisión de 3.327,32 euros por acción, de la misma clase y serie que las existentes, por compensación de un préstamo participativo vencido, líquido y exigible en el 100% de su principal por un importe de 200 millones de euros. Esta ampliación ha sido suscrita y desembolsada íntegramente por F.T. Castellana Consultores Inmobiliarios S.A.U. Esta ampliación se ha inscrito en el Registro Mercantil el 16 de enero de 2007.

Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El patrimonio del Grupo incluye un total de 180 miles de euros (2005: 180 miles de euros y 2004: 180 miles de euros) corresponden a la reserva legal de la Sociedad Dominante.

Otras reservas

Este epígrafe del estado de variaciones en el patrimonio neto corresponde a los siguientes conceptos:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Reservas por combinaciones de negocios realizadas en el ejercicio 2006 (Ver Nota 4)	--	1.873	1.873
Reservas por revalorización RDL 7/96	137	137	137
Reservas de libre disposición	57.271	27.142	21.191
Reservas de primera aplicación de las NIIF	1.003	1.017	1.017
TOTAL	58.411	30.169	24.218

El saldo por importe de 1.873 miles de euros registrado en concepto de "Reservas por combinaciones de negocios realizadas en el ejercicio 2006 (Ver Nota 4)", corresponde a la diferencia entre activos y pasivos de las sociedades Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. al 31 de diciembre de 2003 (fecha de primera consolidación del Grupo Martinsa), al no tener Martinsa participación directa en estas sociedades. Participación que se adquiere en el ejercicio 2006. No obstante, estas sociedades se han consolidado ya que se encontraban respecto a Martinsa bajo control común (mismos accionistas. Ver Nota 4).



Reserva de revalorización

La reserva por revalorización RDL 7/1996 tiene como origen la actualización de balances realizada por la Sociedad dominante durante el ejercicio 1996. Transcurridos diez años desde la fecha de cierre del balance actualizado, este saldo podrá transferirse a reservas de libre disposición.

Patrimonio neto de accionistas minoritarios

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

2004

miles de €

Sociedad	Saldo a 31/12/2003	Particip result. 2004	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2004
Construcciones Pórtico, S.L.	10	3	--	13
Martinsa Norte, S.A.	2.459	235	--	2.694
Inmobiliaria Marplus, S.A.	1	--	--	1
Fercler, S.L.	78	26	--	104
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	--	--	--	--
Total	2.548	264	--	2.812

2005

miles de €

Sociedad	Saldo a 31/12/2004	Particip result. 2005	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2005
Construcciones Pórtico, S.L.	13	2	--	15
Martinsa Norte, S.A.	2.694	7.990	--	10.684
Inmobiliaria Marplus, S.A.	1	--	--	1
Fercler, S.L.	104	47	--	151
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	--	(14)	1.281	1.267
Total	2.812	8.025	1.281	12.118

2006

miles de €

Sociedad	Saldo a 31/12/2005	Particip result. 2006	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2006
Construcciones Pórtico, S.L.	15	--	--	15
Martinsa Norte, S.A.	10.684	47	(9.121)	1.610
Inmobiliaria Marplus, S.A.	1	1	--	2
Fercler, S.L.	151	6	--	157
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.267	--	--	1.267
Total	12.118	54	(9.121)	3.051

[Handwritten signatures and marks]



Ganancias por acción

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la matriz entre el número medio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

El Grupo no ha emitido instrumentos de capital que puedan convertirse en acciones ordinarias en el futuro, por lo que el cálculo de las ganancias diluidas por acción coincide con el cálculo de las ganancias básicas por acción. Los siguientes cuadros reflejan los ingresos e información del número de acciones utilizados para el cálculo de las ganancias básicas y por acción que coinciden con las ganancias diluidas por acción:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Beneficio básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	25.173	36.476	5.894
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital	150.414	150.000	150.000
Ganancias (Pérdidas) básicas por acción (euros)	167,36	243,17	39,29

18. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El desglose de este epígrafe tiene el siguiente detalle:

	<i>miles de €</i>		
Otros pasivos no corrientes	2006	2005	2004
Deudas representadas en efectos a pagar	28.543	--	--
Otras deudas	16.041	1.813	1.719
Total	44.584	1.813	1.719

Los importes registrados en el ejercicio 2006 en los epígrafes de "Deudas representadas por efectos a pagar" así como "Otras deudas" corresponden fundamentalmente a los importes a pagar por la sociedad dependiente Town Planning, S.L. en concepto de deuda corporativa (adquisición de Golf Mar, S.L.) por importe de 28.497 miles de euros y otras deudas (a otras sociedades ajenas al Grupo) para la adquisición de nuevos terrenos, respectivamente.

19. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<i>miles de €</i>		
Otros pasivos corrientes	2006	2005	2004
Deudas por efectos comerciales a pagar c/p	21.746	11.671	--
Remuneraciones pendientes de pago	2.098	5.010	1.431
Depositos y fianzas recibidas a corto plazo	767	150	49
Total	24.611	16.831	1.480



El saldo registrado en la cuenta de "Deudas por efectos comerciales a pagar a corto plazo" se refiere fundamentalmente a las deudas a pagar, representadas por efectos, correspondientes a adquisiciones de suelo realizadas a terceros.

20. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

La clasificación de la deuda con entidades de crédito es la siguiente:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
PASIVO CORRIENTE	326.278	206.491	195.378
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	63.046	54.041	34.513
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	159.526	109.219	140.017
Deuda corporativa	103.162	42.940	20.613
Intereses devengados y no vencidos	544	290	236
PASIVO NO CORRIENTE	15.162	35.696	17.075
Deudas por contratos de compra a plazo	2.377	13.236	5.000
Préstamos hipotecarios	4.020	2.372	174
Préstamos	8.765	20.088	11.901

La deuda corporativa está representada por pólizas de crédito que se utilizan para cubrir las necesidades de financiación no vinculadas directamente con activos inmobiliarios. Su vencimiento es a corto plazo.

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

<i>miles de €</i>		
2004		
Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	--	2.542
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	--	121.672
Otros préstamos hipotecarios	31.705	15.560
Pólizas de crédito	2.808	242
Total	34.513	140.017

<i>miles de €</i>		
2005		
Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	1.446	2.836
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	87	99.954
Otros préstamos hipotecarios	52.501	3.304
Pólizas de crédito	7	3.125
Total	54.041	109.219



miles de €

Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	--	11.560
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	--	118.593
Otros préstamos hipotecarios	60.881	26.578
Pólizas de crédito	2.165	2.795
Total	63.046	159.526

Préstamos hipotecarios subrogables y otros préstamos hipotecarios

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias.

El importe de los gastos financieros devengados en el ejercicio 2006 ascienden a 10.498 miles de euros en 2006 (2.327 miles de euros en 2005 y 3.992 miles de euros en 2004). De estos importes se han capitalizado en existencias 5.227 miles de euros en 2006 (523 miles de euros en 2005 y 2.728 miles de euros en 2004).

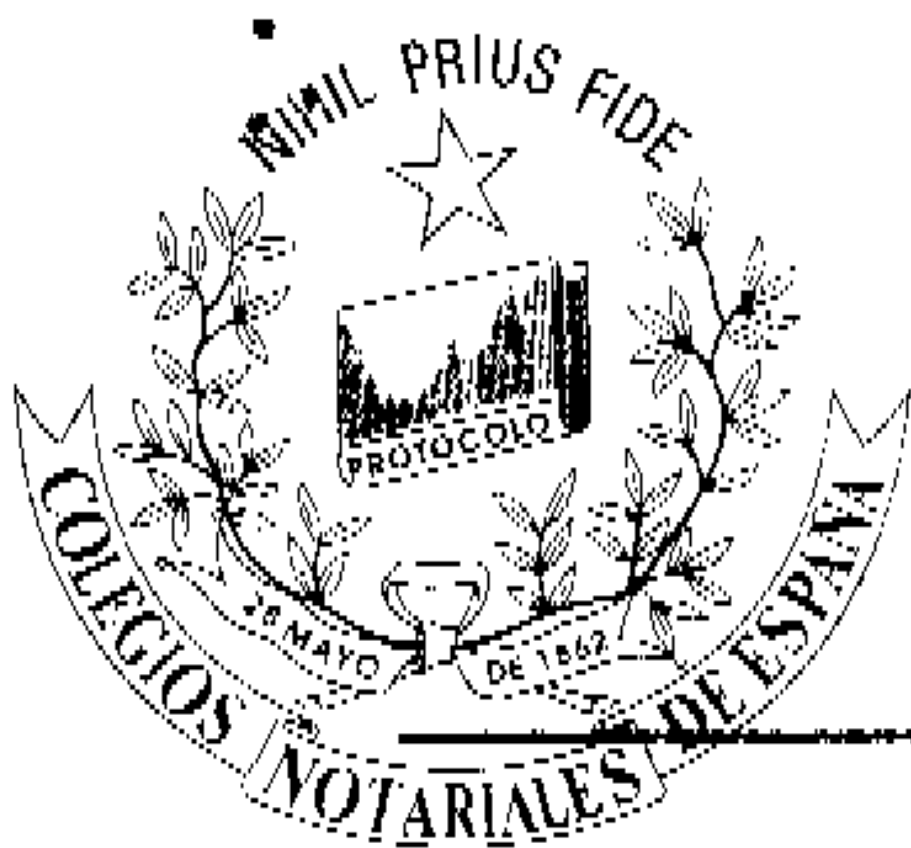
Si bien, los préstamos hipotecarios subrogables en su mayor parte no tienen exigibilidad a menos de doce meses, pues tienen vencimientos superiores a un año (tal como se especifica en el cuadro de vencimientos siguiente), las sociedades del Grupo han adoptado el criterio de clasificar a corto plazo todos aquellos importes que correspondan a la financiación de inmuebles, promociones en curso, terrenos y solares que figuran clasificados como existencias cuya entrega se vaya a realizar en los próximos 12 meses.

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito

Los siguientes vencimientos de los préstamos hipotecarios subrogables se corresponden a los vencimientos contractuales según los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. Los desgloses por vencimientos son los siguientes:

Pasivo corriente	miles de €					
	2008	2009	2010	2011	2012 y sig.	Total
Préstamos y créditos	4.614	--	--	--	--	4.614
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	11.560	--	--	--	--	11.560
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	57.929	28.130	--	--	--	86.059
Otros préstamos hipotecarios	59.112	--	--	--	--	59.112
Total	133.215	28.130	--	--	--	161.345

Handwritten signatures and a stamp with the number 42.



miles de €

Pasivo no corriente	2008	2009	2010	2011	2012 y sig.	Total
Deudas por contratos de compra a plazo	700	1.677	--	--	--	2.377
Préstamos y créditos	--	--	--	--	3.720	3.720
Otros préstamos hipotecarios	765	1.753	2.191	2.921	1.135	8.765
Total	1.465	3.430	2.191	2.921	4.855	14.862

El tipo medio de la deuda correspondiente al ejercicio 2006 osciló entre el 2,75% y el 4,85% (2,75%-4,5% en 2005 y 2,5% - 5,25% en 2004).

21. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<i>miles de €</i>		
Acreeedores comerciales	2006	2005	2004
Anticipos recibidos de clientes	62.280	46.636	66.951
Deudas por compras o prestaciones de servicios	27.886	10.887	18.981
Deudas representadas en efectos a pagar	1.939	--	--
Total	92.105	57.523	85.932

Tal y como se indica en la nota 2.2, el Grupo clasifica como pasivos corrientes todas las deudas comerciales relacionadas con su actividad (promoción inmobiliaria).

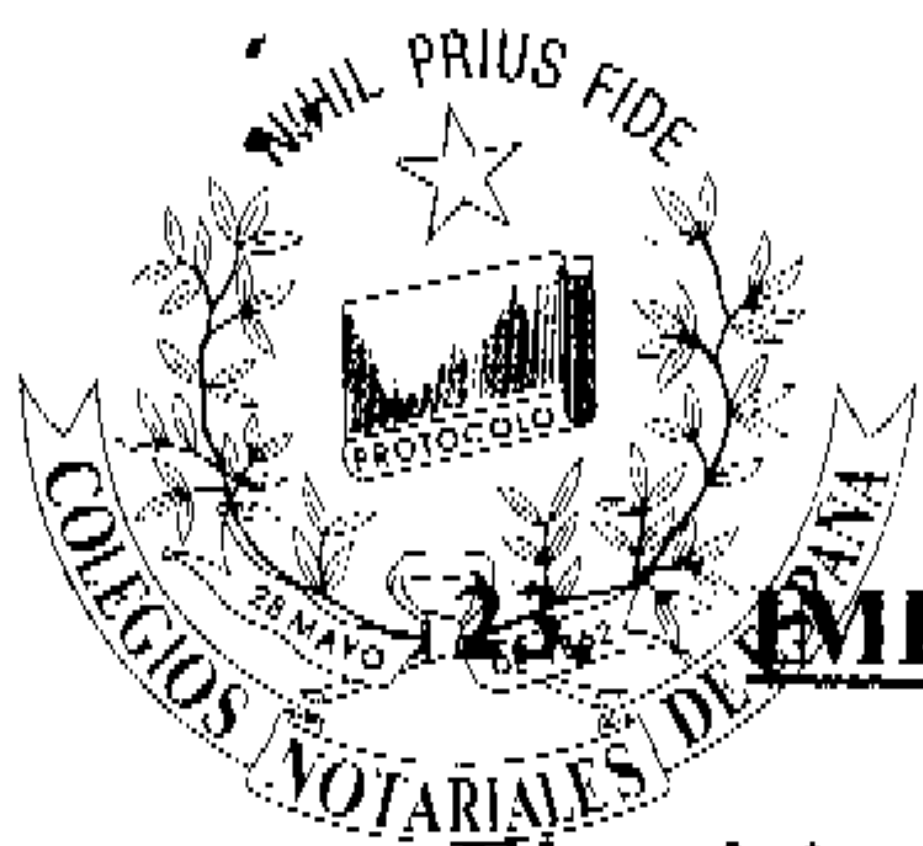
Los Anticipos recibidos por pedidos corresponden a entregas a cuenta realizadas por clientes para compra de viviendas tal y como se indica en la nota 2.5).

Las deudas por compras o prestación de servicios no devengan intereses y, generalmente, vencen entre 90 y 180 días.

22. PROVISIONES CORRIENTES

Este epígrafe recoge la provisión correspondiente a los costes pendientes de incurrir imputables a unidades inmobiliarias que han sido registradas como ventas. En general, para viviendas entregadas, incluye conceptos de ejecución material de obra, normalmente costes pendientes de incurrir en urbanizaciones y sistemas generales en grandes ámbitos de desarrollo. Adicionalmente, para parcelas y bolsas de suelo vendidas se consideran en este epígrafe los costes pendientes de incurrir de carácter general, necesario para calcular el planeamiento urbanístico de suelo.

El período en que se espera que se realice normalmente no excede de dos años desde la fecha de cierre del ejercicio.



IMPUESTOS

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Todas las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación para los cuatro últimos ejercicios o desde su constitución, si ésta es posterior. No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades

A continuación se presenta el desglose del gasto por impuesto sobre sociedades para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2006.

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Gasto por impuesto del ejercicio corriente	20.940	15.334	3.184
Ajustes relativos al impuesto del ejercicio anterior	(239)	--	--
Ajuste por el cambio de tipo impositivo	(87)	--	--
Gasto/(Ingreso) por impuesto por el efecto impositivo de las diferencias temporarias	(6.019)	422	176
Gasto por impuesto en cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas	14.595	15.756	3.360

Conciliación del resultado contable y fiscal

A continuación se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el producto del beneficio contable multiplicado por el tipo impositivo vigente en España para los años terminados a 31 de diciembre de 2006.

	<i>miles de €</i>		
Conciliación del resultado contable y fiscal	2006	2005	2004
Resultado consolidado antes de impuestos	39.822	60.257	9.518
Al tipo impositivo establecido en España (35%)	13.938	21.090	3.331
Compensación de bases negativas	(43)	(5.747)	(17)
Pérdidas en sociedades españolas	2.685	201	274
Diferencias de tipo	--	--	(9)
Participación en el resultado de sociedades puestas en equivalencia	(1.540)	139	6
Gastos no deducibles	205	778	--
Ajustes impuesto año anterior	(239)	--	--
Adaptación tipo impositivo	(87)	--	--
Deducciones y bonificaciones de cuota	(323)	(706)	(226)
Gasto por impuesto al tipo impositivo efectivo	14.595	15.756	3.360
Efecto impositivo de las diferencias temporarias	6.019	(422)	(176)
Retenciones y pagos a cuenta	(8.027)	(12.825)	(1.339)
Cuota líquida	12.587	2.509	1.845



El tipo impositivo aplicable en España ha pasado del 35% hasta el ejercicio 2006 al 32,5% para el ejercicio 2007 y al 30% para los ejercicios posteriores. En el ejercicio 2006 las sociedades del Grupo han adaptado los saldos de los impuestos diferidos a los nuevos tipos vigentes a partir del 1 de enero de 2007, registrando menor un gasto de 87 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias, y menos reservas por 40 miles de euros en patrimonio neto.

Impuestos diferidos

Los conceptos correspondientes a los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Eliminación de los gastos de constitución	21	48	21
Diferencia en el reconocimiento de las comisiones bancarias	6.121	--	--
Diferencia en el reconocimiento de los Gastos de ampliación de capital	682	--	--
Impuestos diferidos de activo	6.824	48	21

Los impuestos diferidos activos al 31 de diciembre de 2004 y 2005 están calculados sobre un tipo impositivo del 35%. El saldo al 31 de diciembre de 2006 se ha ajustado al 32,5%/30% en función de la fecha prevista para su reversión.

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Valor razonable inversiones inmobiliarias	1.083	991	586
Valor razonable activos financieros disponibles para la venta	248	207	116
Intereses devengados préstamo a LP	73	63	40
Eliminación de los gastos de ampliación de capital	7	5	2
Aportación de activos de Inomar y Jafemafe	4.243	--	--
Impuestos diferidos de pasivo	5.654	1.266	744

Los impuestos diferidos pasivos al 31 de diciembre de 2004 y 2005 están calculados sobre un tipo impositivo del 35%. El saldo al 31 de diciembre de 2006 se ha ajustado al 32,5%/30% en función de la fecha prevista para su reversión.

Los ingresos o gastos por impuesto sobre sociedades relativos a los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Eliminación de los gastos de constitución	(8)	9	21
Valor razonable inversiones inmobiliarias	(92)	(405)	(172)
Intereses devengados préstamo a LP	(10)	(23)	(23)
Eliminación de los gastos de ampliación de capital	(2)	(3)	(2)
Diferencia en el reconocimiento de las comisiones bancarias	6.131	--	--
Efecto impositivo diferencias temporarias	6.019	(422)	(176)



Otra información

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de sociedades españolas son las siguientes:

<i>miles de €</i>	
<u>Año Límite</u>	<u>Importe</u>
2019	340
2018	3
2017	598
2016	12.015
2015	8.047
2014	8.842
2013	2.799
TOTAL	32.644

A 31 de diciembre de 2006, no se han registrado pasivos por impuestos sobre las ganancias diferidas (2005 y 2004: nulo) dado que los beneficios acumulados de las entidades dependientes y que podrían ser distribuidos ya han tributado en el territorio español.

24. INGRESOS Y GASTOS

24.1 Ingresos actividad inmobiliaria

La composición de los ingresos ordinarios por concepto es la siguiente:

<i>miles de €</i>			
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Venta de viviendas	30.299	131.187	8.290
Venta de derechos edificables	101.353	129	--
Obra ejecutada por contratos de construcción	327	479	531
Arrendamientos, prestación de servicios	7.123	14.650	12.177
Total	139.102	146.445	20.998

El epígrafe de Ingresos ordinarios recoge:

- Las ventas de bienes que corresponden a las ventas de promociones y de derechos edificables llevadas a cabo en cada ejercicio.

El Grupo ha registrado las ventas de derechos edificables en el momento de la firma de los contratos privados, al no existir cláusulas suspensivas sujetas a la realización de hitos urbanísticos.

- Las prestaciones de servicios que incluye fundamentalmente los ingresos obtenidos por la gestión de comunidades y la gestión de los aparcamientos.

24.2 Coste de ventas y otros gastos de explotación

La composición del coste de ventas y otros gastos de explotación por naturaleza es la siguiente:



miles de €

	2006	2005	2004
Coste de venta	73.600	77.902	4.465
Otros gastos de explotación	10.746	8.747	7.467
Total	84.346	86.649	11.932

miles de €

Desglose de gastos por naturaleza	2006	2005	2004
Aprovisionamientos netos	68.373	77.379	1.731
Gastos de personal	1.603	1.118	1.339
Servicios exteriores y tributos	8.846	7.519	5.974
Gastos financieros capitalizados	5.227	523	2.728
Gastos de carácter no recurrentes	297	110	160
Total	84.346	86.649	11.932

Los conceptos más significativos en "Gastos de carácter no recurrentes" del cuadro anterior son los siguientes:

miles de €

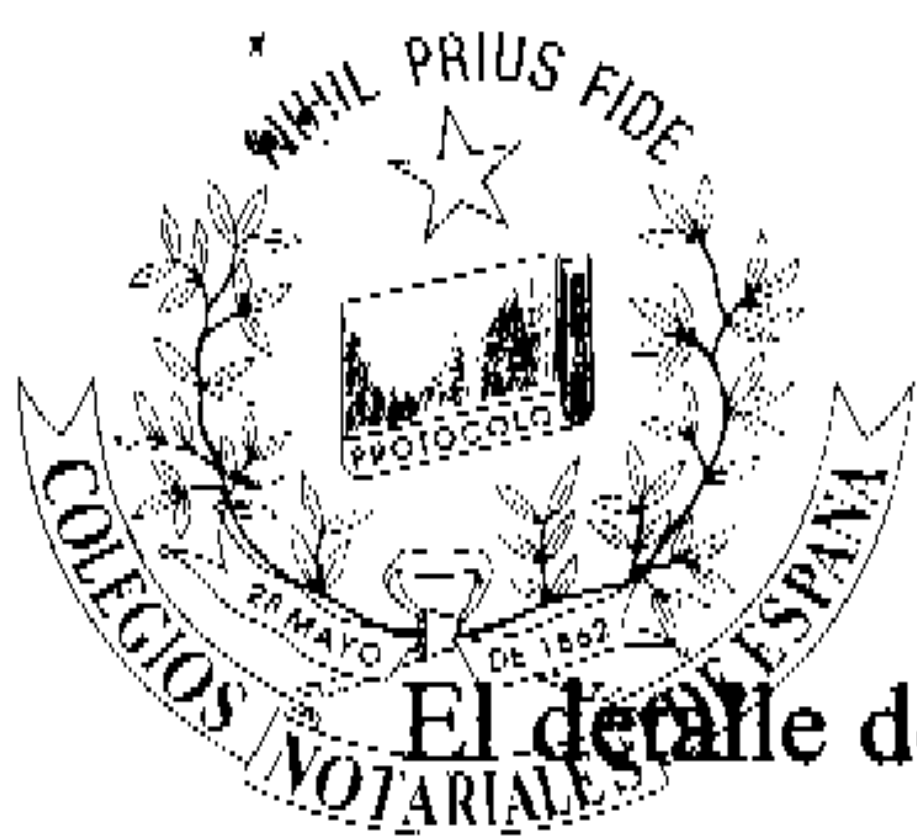
Gastos de carácter no recurrente	2006	2005	2004
Resultado neto por enajenación de inmovilizado	29	71	4
Indemnizaciones	263	25	--
Impuestos	(4)	13	156
Otros gastos (ingresos)	9	1	--
Total	297	110	160

Gastos de personal

Evolución del número de empleados

El número de empleados y su evolución en los últimos años es el siguiente:

	2006		2005		2004	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	1	1	1	1	1	1
Titulados	6	5	7	5	5	3
Administrativos	1	4	1	2	--	3
Comerciales	--	2	--	2	--	2
Operarios	2	--	2	--	2	--
Total	9	11	10	9	7	8



El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<i>miles de €</i>			
Gastos de personal	2006	2005	2004
Sueldos, salarios y asimilados	1.369	909	1.149
Cargas sociales	234	209	190
Total	1.603	1.118	1.339

24.3 Variación de provisiones

La composición de este epígrafe es la siguiente (en este apartado se muestran los gastos en negativo y los ingresos en positivo):

<i>miles de €</i>			
	2006	2005	2004
Variación provisiones por deterioro	(8)	(11)	42
Total	(8)	(11)	42

La variación de provisiones corresponde en su totalidad al deterioro realizado en saldos de deudores comerciales.

24.4 Ingresos financieros y gastos financieros

Estos epígrafes de la cuenta de resultados se desglosan en el siguiente cuadro:

<i>miles de €</i>			
Diferencial financiero	2006	2005	2004
Gastos financieros	(33.369)	(2.349)	(4.088)
Gastos financieros capitalizados	5.227	523	2.728
	(28.142)	(1.826)	(1.360)
Ingresos financieros	7.474	1.188	798
	7.474	1.188	798
Total	(20.668)	(638)	(562)

La cifra de gastos financieros no incluye el importe de los gastos financieros que han sido capitalizados en las existencias del Grupo y que han ascendido a 5,227, 523 y 2.728 miles de euros en los ejercicios 2006, 2005 y 2004. El tipo medio de los gastos financieros capitalizados correspondiente al ejercicio 2006 osciló entre el 2,75% y el 4,85% (2,75%-4,5% en 2005 y 2,5% – 5,25% en 2004).



El saldo registrado en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2006 incluye las comisiones por la financiación (de aval y de garantía) por adquirir las acciones de Fadesa.

25. PARTES VINCULADAS

Las cuentas anuales consolidadas incluyen las cuentas anuales de Grupo Promociones y Urbanizaciones Martinsa, S.A. y de las sociedades dependientes mencionadas en la nota 3 de esta memoria consolidada. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, forman parte del tráfico habitual en cuanto a su objeto y condiciones, y han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Adicionalmente a lo anterior, se definen las siguientes partes vinculadas:

- Accionistas relevantes
- Empresas asociadas y de control conjunto
- Consejo de Administración y Alta Dirección

Accionistas relevantes

Los accionistas de Martinsa son los siguientes:

<u>Nombre o denominación social del titular</u>	<u>Nº de acciones directas</u>	<u>% de control</u>
Femaral, S.L.	160.400	72,78%
FT Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.	60.000	27,22%
	<u>220.400</u>	<u>100,00%</u>

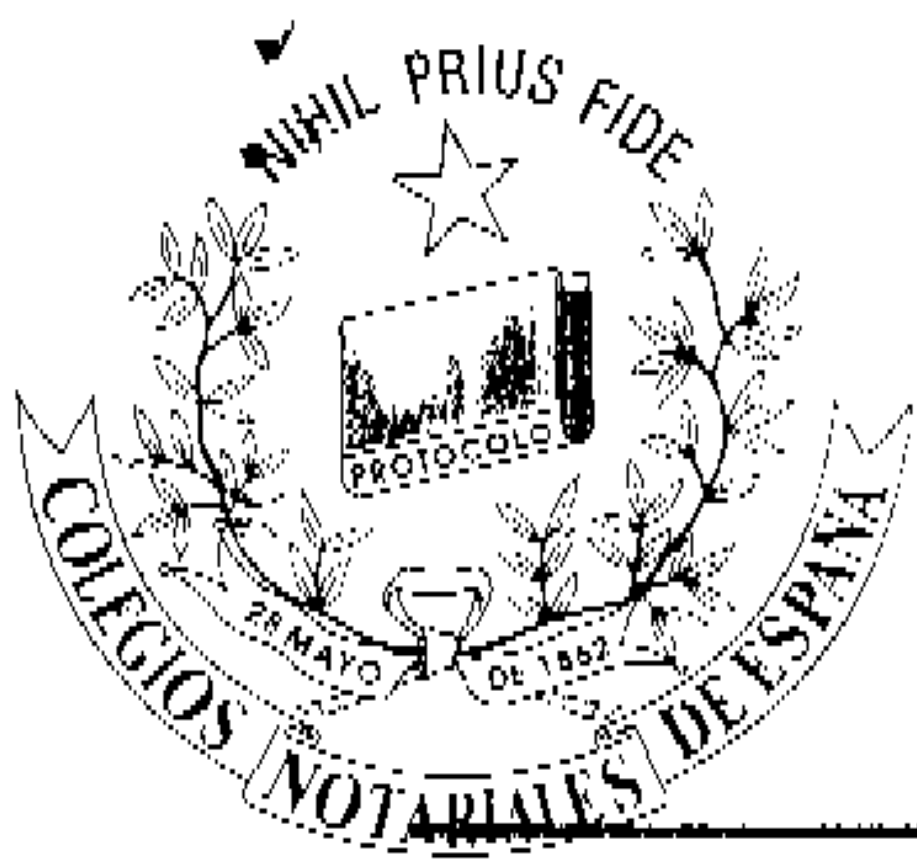
Las transacciones y saldos mas significativas realizadas con estos accionistas han sido las siguientes:

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Servicios recibidos de Femaral, S.L.	5.647	3.275	3.317

	<i>miles de €</i>		
	2006	2005	2004
Saldos comerciales a pagar a Femaral, S.L.	1.259	690	714
Préstamos a pagar a Femaral, S.L.	15.700	480	380
Saldo cuenta corriente a pagar / (cobrar) de Femaral, S.L.	(571)	360	--

Empresas asociadas y de control conjunto

Las transacciones realizadas con las empresas asociadas y de control conjunto durante los ejercicios 2006, 2005 y 2004 fueron las siguientes:



miles de €

	2006	2005	2004
Empresas Asociadas			
RTM Desarrollo Urbanísitcos y Sociales, S.A.			
Servicios prestados	929	--	--
	929	--	--
Empresas de control conjunto			
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.			
Servicios prestados	368	--	98

miles de €

	2006	2005	2004
Empresas Asociadas			
RTM Desarrollo Urbanísitcos y Sociales, S.A.			
Préstamo	11.006	10.006	
Cliente	220	--	--
	11.226	10.006	--
Empresas de control conjunto			
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.			
Crédito	3000	2362	862
Cliente	183	--	114
	3.183	2.362	976

Administradores y Alta Dirección

No se han realizado transacciones con los Administradores y la Alta Dirección durante los ejercicios 2006, 2005 y 2004 excepto por dos préstamos por un importe total de 2.937 miles de euros concedidos a D. Fernando Martín Álvarez, que devengan un tipo de interés del 4,25%. Ambos préstamos fueron cancelados el 16 de abril de 2007.

Otra información referente al Consejo de Administración

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 127 ter-4 de la Ley de Sociedades Anónimas, se relaciona a continuación la participación que los administradores de la Sociedad Dominante tiene en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social y mercantil de esta, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen:

- a) FEMARAL, S.L.

Es propietaria única de la Sociedad F.T. Castellana, S.A.U. en la que ostenta además la condición de Administrador Único.

Otra información

Los honorarios de auditoria de todas las empresas de la Sociedad dominante y dependientes según el Perímetro de consolidación durante el ejercicio 2006 han ascendido a 28 miles de euros (25 miles de euros en 2005 y 21 miles de euros en 2004).



26. HECHOS POSTERIORES

a) Con fecha 21 de febrero de 2007, el 94,99% de la sociedad Huson Big, S.L. ha sido aportada por aportación no dineraria al Grupo Martinsa por sus accionistas, las sociedades Grupo Empresarial de Antequera, S.L., El Romeral de Antequera, S.A., As de Cultivo y Ganado, S.A., y Petraxarquía, S.L. Estas sociedades tienen como accionista mayoritario la familia Martín Criado.

Previamente a la aportación al Grupo Martinsa, las sociedades de la familia Martín Criado aportaron a Huson Big, S.L. determinados activos cuyo detalle es el siguiente:

- Grupo Empresarial de Antequera, S.L. aporta una finca que se valora en 17.999.978,30 euros.
- Romeral de Antequera, S.A.: aporta una finca rústica que se valora en 163.908.187,05 euros.
- As de Cultivo y Ganados, S.A. aporta 13 fincas por un valor de 82.085.468,35 euros. (As de Cultivo y Ganados, S.A. era, antes de esta ampliación, el socio único de Huson Big, S.L., al tener las 121 participaciones constitutivas del capital social de la entidad).
- Petraxarquía, S.L. aporta 33 fincas y participaciones sociales en dos sociedades: Complejos Rurales Montesierra, S.L. y Nueva Ciudad de Zalia, S.L. por un importe total de 79.414.286,55 euros.

Dado que las sociedades Grupo Empresarial de Antequera, S.L., El Romeral de Antequera, S.A., As de Cultivo y Ganado, S.A., y Petraxarquía, S.L. segregaron las actividades y aportaron únicamente los activos a Huson Big, S.L., la aportación no dineraria al Grupo Martinsa se ha tratado como una aportación de activos y no como una combinación de negocios. La sociedad Huson Big, S.L. fue constituida en marzo del año 2006 y no había tenido actividad en el tiempo transcurrido, siendo una mera tenedora de activos.

El balance de Huson Big, S.L. de acuerdo con NIIF que se ha aportado es el siguiente:

	<i>miles de €</i>
	Huson Big S.L.
Activos financieros no corrientes	17.535
Activos por impuestos diferidos	66
Cuentas a cobrar	25
Existencias	360.143
Total	377.769
Provisiones	104
Otros pasivos no corrientes	29.080
Cuentas a pagar	6.014
Total	35.198
Valor de los activos netos	342.571

La ampliación de capital de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. relativa a la aportación no dineraria de Huson Big, S.L. es de 29.975.270,67 euros.

La ampliación de capital ha sido suscrita por las siguientes entidades:



Grupo Empresarial de Antequera, S.L. aporta 718.562 participaciones de 25,05 euros de valor nominal, representativas del 5,2415% de la sociedad Huson Big, S.L. Suscribe 4.054 acciones de 6,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 402 euros por acción.

- Romeral de Antequera, S.A. aporta 6.534.241 participaciones de 25,05 euros de valor nominal, representativas del 47,7295% de la sociedad Huson Big, S.L. Suscribe 36.915 acciones de 6,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 402 euros por acción.
- As de Cultivo y Ganados, S.A. aporta 2.590.163 participaciones de 25,05 euros de valor nominal, representativas del 18,8939% de la sociedad Huson Big, S.L. Suscribe 14.613 acciones de 6,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 402 euros por acción.
- Petraxarquía, S.L. aporta 3.170.231 participaciones de 25,05 euros de valor nominal, representativas del 23,12251% de la sociedad Huson Big, S.L. Suscribe 17.885 acciones de 6,01 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 402 euros por acción.

Adicionalmente, en la misma fecha, la sociedad Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. adquiere el 5,01% restante del capital social de Huson Big, S.L. por un importe de 18.750 miles de euros.

b) Con fecha 12 de marzo de 2007, Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. realizó una ampliación de capital por importe de 601 miles de euros representado por 99.957 acciones de valor nominal 6,01 euros cada una y con una prima de emisión total de 462.055 miles de euros.

La ampliación de capital fue suscrita por las siguientes entidades:

- Agueira de Inversiones, S.L., que suscribió 34.262 acciones,
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, que suscribió 27.006 acciones,
- Task Arenal, S.L., que suscribió 11.667 acciones,
- Task Dozola, S.L., que suscribió 7.778 acciones,
- Caixa de Ahorros de Vigo, Ourense e Pontevedra, que suscribió 4.940 acciones,
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, que suscribió 4.940 acciones,
- Caja de Ahorros Municipal de Burgos, que suscribió 4.940 acciones,
- Grupo Corporativo Empresarial de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, S.A.U., que suscribió 4.424 acciones.

Tras las ampliaciones indicadas, el capital social de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. asciende a 2.366.882,24 euros, representado por 393.824 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

c) Con fecha 12 de marzo de 2007 concluyó el plazo de aceptación de la Oferta Pública de Adquisición formulada por la Sociedad sobre el 100 % del capital social de Fadesa Inmobiliaria, S.A. que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 6 de febrero de 2007.



El resultado positivo de dicha Oferta Pública de Adquisición se ha cerrado con la aceptación de un número de acciones representativo del 86,48% del capital social de Fadesa Inmobiliaria, S.A. De conformidad con la contraprestación ofrecida que se contenía en el folleto relativo a la operación, de 35,70€/acción, dicha adquisición ha supuesto un desembolso de 3.498 millones de euros.

Combinaciones de negocio del ejercicio 2007

a) Adquisición de Huson tal y como se ha indicado en el apartado anterior.

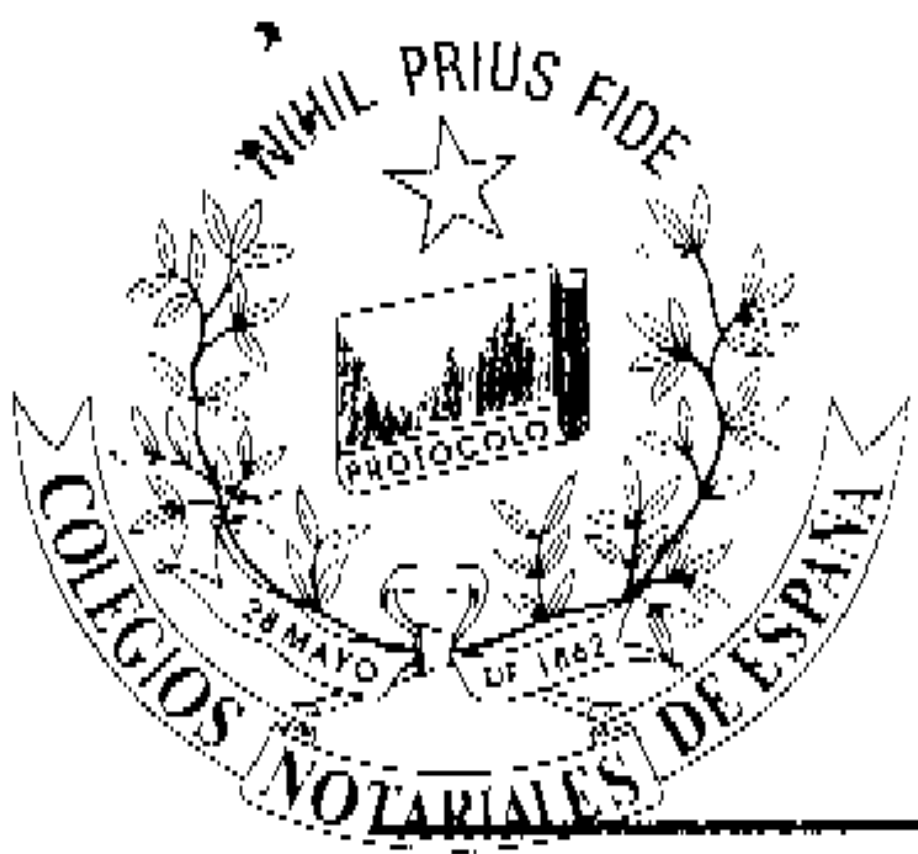
b) Con fecha 14 de marzo de 2007, tras una Oferta Pública de Adquisición, Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Huson Big, S.L. han procedido a la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. en la cual se adquieren 97.990.471 acciones que representan un 86,48% del capital social de Fadesa.

El precio de la adquisición ha sido pagado a los antiguos accionistas de Fadesa en efectivo 3.498.303 miles de euros y los costes que se han considerado parte del coste de adquisición han ascendido a 14.887 miles de euros.

Con el fin de realizar la asignación del coste de adquisición a los activos y pasivos adquiridos, el Grupo ha estimado su valor razonable a la fecha de adquisición. Un experto independiente, Richard Ellis, ha calculado el valor de mercado de los activos inmobiliarios. La asignación provisional del precio de adquisición es la siguiente:

(en millones de euros)	Valor en libros 31.03.07	Valor razonable neto
Inmovilizado material	398	507
Inversiones inmobiliarias	67	67
Activos intangibles	12	3
Otros activos no corrientes	128	128
Existencias	3.247	7.965
Otros activos corrientes	703	703
Efectivo y otros medios líquidos	70	70
Ingresos a distribuir	(5)	(5)
Pasivos no corrientes	(264)	(1.089)
Pasivos corrientes	(3.630)	(3.630)
Total	726	4.719
Valor de los activos netos (86,48%)		4.081
Coste de adquisición		3.513
Diferencia negativa de combinación de negocios		(568)

La financiación de la Oferta Pública de Adquisición de Fadesa, de la que se ha dispuesto el 14 de marzo de 2007, se ha estructurado de la manera siguiente:



miles de €

	Nominal	Dispuesto	Vencimiento
Tramo A (Adquisición de Fadesa)	1.000.000	923.534	15 meses(*)
Tramo B (Adquisición de Fadesa)	2.265.000	1.997.324	18 meses(*)
Préstamos subordinado (Adquisición de Fadesa)	75.000	75.000	5 años

(*) desde la fecha de adquisición

Los tipos de interés aplicados a los diferentes tramos están referenciados al Euribor 3 meses más un diferencial del 2,5%.

Los acreditados formalizaron en el mes de abril de 2007 contratos de permuta financiera de tipos de interés por un nominal total de 1.219.100 miles de euros, representando el 61% del importe comprometido en el tramo B. Estas operaciones cambian un rango de tipos fijos del 4,27% al 4,305% (4,296% de media) contra variable Euribor a 3 meses.

Teniendo en cuenta las operaciones anteriores y los efectos de estos instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo, el cálculo del tipo de interés efectivo de la deuda cubierta ha sido del 6,872%. A efectos de asegurar la financiación, el Grupo Martinsa ha suscrito un contrato de emisión de 2.505 warrants a favor de los acreedores. El valor de liquidación de los warrants se calculará como el 12% de la diferencia entre el precio de ejercicio del warrant identificado en el contrato (1.581.435 miles de euros) ajustado y el precio de referencia, que se determinará en función del precio de cotización de la acción o del NNAV de la sociedad en caso de que ésta no cotice. Cada warrant da derecho a los acreedores al importe de liquidación en efectivo, o con posterioridad a la fusión y, a la elección de las sociedades fusionadas, en acciones cuyo valor de realización sea equivalente al importe de liquidación en efectivo.

Fusiones del ejercicio 2007

- a) El 3 de junio de 2007 se procedió a la aprobación por las Juntas Generales de Huson y Martinsa respectivamente, de la absorción de la primera por parte de la segunda.
- b) Las Juntas Generales de Martinsa y Fadesa respectivamente celebradas el 27 de junio de 2007, aprobaron la fusión de ambas sociedades, mediante la absorción de Fadesa por parte de Martinsa (hoy MARTINSA-FADESA, S.A.) así como el cambio de denominación de esta última sociedad por la de "MARTINSA-FADESA, S.A."

27. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

En el desarrollo de su actividad, los principales riesgos en los que incurre el Grupo se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- Riesgos del mercado inmobiliario: Hacen referencia a aquellos riesgos derivados de la evolución del mercado inmobiliario, fundamentalmente de la oferta y la demanda, y los cambios en su regulación jurídica.
- Riesgos de negocio: Son consecuencia de la definición de la estrategia del Grupo Martinsa y son los propios del negocio que desarrolla el Grupo.



Riesgos financieros: Engloban tanto el impacto derivado de las fluctuaciones del mercado financiero como de la aplicación de las políticas financieras del Grupo.

Los sistemas de control de riesgos del Grupo se basan en un conjunto de acciones estratégicas y operativas encaminadas al cumplimiento de las políticas de riesgo en cada área de actividad. Dichos sistemas suministran la información precisa para posibilitar a las sociedades del Grupo el análisis de las distintas exposiciones al riesgo y su valoración.

Riesgos financieros

Los principales riesgos que se derivan de los instrumentos financieros del Grupo son el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, riesgo de liquidez y riesgo de crédito. El Consejo revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

Riesgo de incremento de los tipos de interés

En la mayoría de los casos, los compradores de viviendas financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. La tendencia al alza de la principal referencia de los tipos de interés en el sector inmobiliario, que es el índice Euribor a 1 año, hace que los costes hipotecarios para los compradores de vivienda se estén incrementando lo que puede ocasionar una reducción de la demanda de viviendas. Derivado de esta reducción de la demanda el precio de los inmuebles podría soportar tensiones bajistas. Además, el Grupo acude al mercado bancario para financiar (parcialmente) la adquisición de suelo destinado a promoción inmobiliaria y de inmuebles para renta por lo que una subida de los tipos de interés aumentaría los costes financieros de la Sociedad.

Riesgo de crédito

Con respecto al riesgo de crédito derivado de otros activos financieros del Grupo, tales como efectivo y equivalentes de efectivo y ciertos instrumentos derivados, la exposición del Grupo al riesgo de crédito deriva de un posible impago de la contraparte, con un riesgo máximo igual al valor en libros de estos instrumentos.

Con relación a la actividad del Grupo de venta de viviendas, dado que no se transmite el título de propiedad hasta que no se percibe la totalidad de la deuda, y teniendo en cuenta la evolución de los precios del mercado inmobiliario, así como el valor de tasación, al cierre del ejercicio 2006 no existe quebrantos por el riesgo de crédito.

No existe concentración del riesgo de crédito, puesto que no hay ningún cliente que supere el 5% del saldo registrado en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Riesgo de liquidez

El objetivo del Grupo es mantener un equilibrio entre la continuidad de la financiación y la flexibilidad mediante el uso de créditos, préstamos bancarios y contratos de compra a plazo. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

Riesgo de valoración de los instrumentos financieros

Las diferencias entre los valores contables de los activos financieros y pasivos financieros respecto a sus valores razonables no son significativas:



Activos financieros no corrientes: Los activos financieros disponibles para la venta se valoran al valor razonable o al coste de adquisición menos provisiones por deterioro, si no se puede determinar de forma fiable su valor razonable.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: Las cuentas a cobrar a clientes y otras cuentas a cobrar tienen un plazo de realización inferior a doce meses por lo que la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es similar al valor razonable.
- Otros activos financieros corrientes: Los depósitos entregados a corto plazo entre sociedades del Grupo, que devengan un tipo de interés 0%, se reflejan por el importe actualizado en base al tipo de interés de mercado existente en el momento de su constitución. Dado que son a corto plazo, el valor en libros es similar al valor razonable.

Para el resto de activos financieros corrientes la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Deudas con entidades de crédito: Las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo tienen tipos de interés variable que se renuevan como mínimo anualmente, por lo que el coste amortizado es similar al valor razonable.
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: Salvo las deudas por adquisición de suelo, el resto de pasivos incluidos en este epígrafe tienen vencimiento inferior a 180 días, por lo que el valor registrado es similar al valor razonable.

Las deudas por adquisición de suelo se liquidan en su mayor parte en un periodo inferior a un año, por lo que se estima que el valor en libros no difiere significativamente del valor razonable.

- Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes: Para los pasivos corrientes, el valor registrado es similar al valor razonable, ya que los periodos de liquidación de dichas deudas son a corto plazo.

Respecto a los pasivos no corrientes, se estima que la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable no es significativa debido a los importes que suponen estos pasivos.

Riesgos que se derivan de la actividad del Grupo

La actividad del Grupo Martinsa se centra en la promoción inmobiliaria en el territorio español e incluye entre otras actividades el diseño y la comercialización de viviendas.

En el desarrollo de dicha actividad, los principales riesgos en los que incurre el Grupo se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- Riesgos estratégicos: Consecuencia de la definición de la estrategia del Grupo Martinsa.
- Riesgos operativos: Son los propios del negocio que desarrolla la Sociedad y que podrían resumirse en riesgos por deficiencia de calidad, costes de construcción, riesgos medioambientales y riesgos laborales.
- Riesgos patrimoniales: Hacen referencia a aquellos riesgos que pudieran ocasionar una destrucción o reducción del patrimonio de la Sociedad como consecuencia principalmente del acaecimiento de siniestros constructivos.
- Riesgos financieros: Ocasionados como consecuencia de las variaciones en los tipos de interés.
- Riesgos sobre los sistemas de información o tecnológicos.



Los sistemas de control de riesgos del Grupo se basan en un conjunto de acciones estratégicas y operativas encaminadas al cumplimiento de las políticas de riesgo en cada área de actividad. Dichos sistemas suministran la información precisa para posibilitar a las sociedades del Grupo el análisis de las distintas exposiciones al riesgo y su valoración.

Riesgos estratégicos

La Dirección Ejecutiva es responsable de la definición de la estrategia del Grupo Martinsa, estableciendo los distintos objetivos a alcanzar, revisando periódicamente las desviaciones en los distintos niveles de responsabilidad y tomando las medidas oportunas.

Riesgos operativos

Sistemas de calidad y control de costes de construcción

Las sociedades del Grupo cuentan con sistemas de gestión de la calidad formalmente implantados.

Asimismo, dichos sistemas están formalizados sobre la base de una asignación y asunción de responsabilidades en los distintos niveles, así como de una adecuada documentación de los procedimientos encaminados a prevenir, detectar y corregir eventuales desviaciones en los costes de construcción. Asimismo, los defectos estructurales en las viviendas construidas por el Grupo Martinsa están asegurados por un período de 10 años a través de las correspondientes pólizas decenales de carácter obligatorio.

Medioambientales

Es de gran importancia para el Grupo el estricto cumplimiento de la normativa medioambiental, evaluando en cada caso concreto los posibles impactos medioambientales y aplicando, además de la normativa de obligada observancia, determinados principios de gestión medioambiental, como son:

- El ahorro energético.
- Utilización, en la medida de lo posible, de materiales reciclables y biodegradables.
- Utilización de materiales debidamente homologados
- Tratamiento y minimización de los residuos.
- Concienciación a los técnicos y demás trabajadores.

Riesgos laborales

La realización de sus actividades por parte de los trabajadores en el más alto nivel de seguridad y satisfacción es un objetivo prioritario y continuo del Grupo.

Para ello, además del estricto cumplimiento de la normativa vigente, el Grupo sigue una política de formación, participación de la plantilla de trabajadores y control de las condiciones en las que se desempeña el trabajo diario.

Asimismo, con carácter periódico se evalúan los riesgos laborales y se planifica la actividad preventiva (planes de seguridad), tanto por el Grupo como por profesionales externos.

Riesgos patrimoniales

La prevención de este riesgo se realiza a través de los procedimientos de control interno, mediante la evaluación y el análisis de los riesgos a los que está sometido el patrimonio empresarial, cualificando



las posibles consecuencias por el acaecimiento de siniestros y garantizando su cobertura mediante la contratación de los oportunos contratos de seguros.

Riesgos financieros

Los sistemas de control de los riesgos financieros están principalmente destinados a identificar, evaluar y cubrir los riesgos derivados de las variaciones del tipo de interés, procurando ajustar la deuda a una estructura de financiación adecuada, fundamentalmente usando el crédito hipotecario subrogable al cliente.

Riesgos sobre los sistemas de información o tecnológicos

Su cobertura incluye la seguridad en los sistemas informáticos (limitación de accesos con claves personales o con copias de seguridad) y la protección de la propiedad intelectual e industrial, mediante la inscripción en el correspondiente Registro.

Riesgos de negocio

Dependencia del acceso a financiación en términos favorables

El Grupo necesita importantes recursos financieros para seguir creciendo y desarrollando su negocio. La capacidad del mismo para obtener financiación depende de una serie de factores, algunos de los cuales están fuera de su control. Si el Grupo no consiguiera financiación adicional o solamente la consiguiera en términos desfavorables se podría lastrar la capacidad de crecimiento de su negocio.

Carácter cíclico del sector inmobiliario

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general por lo que los cambios que se pudieran producir en la misma pueden afectar de forma significativa a la actividad inmobiliaria. La tendencia alcista seguida por los factores afectos a la economía hasta la fecha podría no mantenerse en el futuro de manera que cualquier cambio desfavorable en la tendencia podría tener un impacto negativo en la actividad inmobiliaria.

Además de la situación económica general, el Grupo está influenciado por la valoración de los activos y por la demanda de viviendas, por lo que una evolución negativa del ciclo inmobiliario podría afectar a sus resultados futuros. Para minimizar la influencia de las fluctuaciones del ciclo económico, el Grupo ha ido diversificando su oferta de productos, desde la actividad constructora a una presencia más integral en el ciclo inmobiliario y al fortalecimiento de su cartera de patrimonio.

Marco regulatorio relativo a las áreas de gestión del suelo, construcción y promoción

Las actividades que realiza el Grupo en el ámbito de la promoción, construcción y gestión del suelo están sujetas a las leyes, reglamentos y requisitos administrativos. El Grupo es conocedor de dicho sistema pero algunos cambios en dichas leyes o reglamentos podrían tener un efecto negativo en la actividad.

En la nueva Ley del Suelo, cuya aprobación está prevista para este año, se prevén cambios sustanciales. Los principales aspectos de la futura normativa serán el aumento del porcentaje mínimo del suelo destinado a vivienda de protección oficial, y el establecimiento de un nuevo régimen de valoraciones para el suelo.



Riesgo de valoración de los activos

Como valorador independiente externo, la firma "Knight Frank España, S.A." ha valorado la cartera inmobiliaria del Grupo a 31 de marzo de 2007 en 2.790 millones de euros. Sin embargo, la valoración de carteras inmobiliarias es esencialmente subjetiva, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que las componen.

28. LITIGIOS, COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Litigios

Ninguna de las sociedades que integra el Grupo Martinsa se halla incurso en procedimiento judicial o administrativo alguno, sea de la naturaleza que sea, que pudiera llegar a suponer un riesgo significativo para los resultados y solvencia del Grupo o para el desarrollo futuro de sus actividades en la forma ordinaria.

Avales prestados

En el curso normal del negocio, las sociedades del Grupo Martinsa deben prestar una serie de avales y garantías, que se pueden desglosar en:

- Avales técnicos: todos aquellos avales exigidos por la normativa urbanística para garantizar ante Ayuntamientos y otras entidades públicas u organismos oficiales el cumplimiento de determinadas obligaciones urbanísticas en el desarrollo de algunas promociones.
- Avales no técnicos (económicos): incluyen principalmente aquellos avales destinados a garantizar los pagos de las compras de suelo con cantidad aplazada, las cantidades entregadas a cuenta de precio en operaciones de compraventa, la financiación de las adquisiciones de patrimonio, entre otros.

Los importes globales de los avales constituidos por Grupo Martinsa a favor de terceros por entidades financieras por concepto son:

	<i>miles de €</i>		
	2004	2005	2006
Importe	123.948	99.967	4.151.951

El fuerte crecimiento de las líneas de avales en el ejercicio 2006 se debe a:

- Activa política de adquisición de suelo.
- Constitución de avales obligatorios para garantizar la obtención de la financiación necesaria para hacer frente a la adquisición de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A.

Así la sociedad Martinsa tuvo que constituir avales por importe de 4.045.266 miles de euros, el 50% con Caja Madrid y el 50% con La Caixa.

29. PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NIIF

Los presentes estados financieros consolidados son los primeros que el Grupo Martinsa ha preparado de acuerdo con las NIIF. Se presenta a continuación la conciliación de los saldos del patrimonio neto



consolidado a 1 de enero de 2004, fecha de la transición a las NIIF, a 31 de diciembre de 2004, 31 de diciembre de 2005 y 31 de diciembre de 2006, así como la conciliación correspondiente al resultado consolidado de los ejercicios 2004, 2005 y 2006, considerándose como ajustes los cambios con origen en los criterios de valoración y políticas contables modificados por la nueva normativa y como reclasificaciones los cambios con origen en la nueva forma de presentación de los estados financieros consolidados.

Las conciliaciones a 1 de enero de 2004, 31 de diciembre de 2004 y 31 de diciembre de 2005 se han realizado entre las cifras incluidas en estos estados financieros consolidados y las cifras que teóricamente se incluirían en unos estados financieros consolidados preparados de acuerdo con PCGAE, ya que el Grupo Martinsa no existía en las fechas de dichas conciliaciones y, por tanto, no preparó cuentas anuales consolidadas.

Las conciliaciones a 1 de enero de 2004, 31 de diciembre de 2004, 31 de diciembre de 2005 y 31 de diciembre de 2006 del patrimonio neto consolidado según los principios contables generalmente aceptados en España (PCGAE) con el patrimonio neto consolidado que resulta de aplicar las NIIF son las siguientes:

		<i>miles de €</i>			
	Nota	01/01/2004	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
Patrimonio neto según PCGAE		19.920	24.594	59.325	318.181
Ajustes por conversión a NIIF (netos del efecto fiscal):					
Cancelación de gastos de establecimiento	i)	(1)	(39)	(42)	(50)
Gastos de ampliación de capital	ii)	--	(22)	(31)	(1.602)
Intereses devengados de un préstamo concedido a largo plazo	iii)	32	74	116	170
Valoración de activos financieros disponibles para la venta	iv)	363	216	384	578
Revalorización de inversiones inmobiliarias	v)	770	1.089	1.840	2.526
Combinaciones de negocio bajo control común (nota 4)	vi)	--	--	--	(6.961)
Amortización de las comisiones bancarias	vii)	--	--	--	(12.733)
Ajuste cambio tipo impositivo	viii)	--	--	--	287
Cambio de método de consolidación	ix)	--	--	--	9.777
Cancelación de la amortización del fondo de comercio	x)	--	853	1.706	2.819
Incorporación de las diferencias negativas de consolidación	xi)	4.429	4.429	4.429	4.429
Patrimonio según NIIF antes de intereses minoritarios		25.513	31.194	67.727	317.421
Incorporación del epígrafe de intereses minoritarios	xi)	2.548	2.812	12.118	3.051
Patrimonio neto según NIIF		28.061	34.006	79.845	320.472

Las conciliaciones del resultado consolidado presentado según PCGAE para los ejercicios 2004, 2005 y 2006 con el resultado consolidado según NIIF son las siguientes:



miles de €

	Nota	2004	2005	2006
Beneficio (Pérdida) consolidado(a) neto(a) atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según PCGAE		4.714	34.841	28.434
Ajustes por conversión a NIIF (netos del efecto fiscal):				
Cancelación de gastos de establecimiento	i)	(38)	(17)	7
Gastos de ampliación de capital	ii)	4	6	6
Intereses devengados de un préstamo concedido a largo plazo	iii)	42	42	54
Ajuste tipo impositivo del impuesto diferido derivado de activos financieros disponibles para la venta	iv)	--	--	41
Revalorización de inversiones inmobiliarias	v)	319	751	686
Periodificación de las comisiones bancarias	vii)	--	--	(12.734)
Ajuste cambio tipo impositivo de ajustes NIIF	viii)	--	--	287
Cambio de método de consolidación	ix)	--	--	7.278
Cancelación de la amortización del fondo de comercio	x)	853	853	1.114
Beneficio (Pérdida) consolidado(a) neto(a) atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según NIIF		5.894	36.476	25.173

Los ajustes de conversión detallados en los cuadros anteriores son los siguientes:

i) Cancelación de gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento activados según PCGAE no cumplen con la definición de activos bajo NIIF, por lo que el Grupo los ha cancelado en los estados financieros consolidados bajo NIIF.

ii) Gastos de ampliación de capital

Los gastos de ampliación de capital se activan según PCGAE mientras se consideran menos reservas bajo NIIF.

iii) Intereses devengados de un préstamo concedido a largo plazo

El Grupo ha concedido un préstamo a largo plazo para el cual no ha reconocido según PCGAE los intereses devengados.

iv) Valoración de activos financieros disponibles para la venta

El Grupo dispone de una cartera de acciones de sociedades cotizadas que cuyas variaciones positivas de valor no se reconocen según PCGAE mientras se contabilizan en reservas bajo NIIF.

v) Revalorización de inversiones inmobiliarias

El Grupo ha decidido valorar sus inversiones inmobiliarias a valor razonable mientras que en PCGAE se registran al coste neto de su amortización acumulada.

vi) Combinaciones de negocio bajo control común

La diferencia entre el valor de los activos aportados y su valor en libros de la combinación de negocios de entidades bajo control común que se describe en la nota 4, se ha cancelado contra fondos propios.

vii) Periodificación de las comisiones bancarias



La periodicidad de las comisiones bancarias que surgen por la financiación de la Oferta Pública de Adquisición de Fadesa (ver Nota 24.4) varía entre PCGAE y NIIF:

- a. Las comisiones de aval y de garantía se amortizan bajo NIIF en el periodo de vigencia del aval, mientras en PCGAE se amortizan en el plazo de la financiación.
- b. Las comisiones de apertura se amortizan en PCGAE en el plazo de la financiación mientras se deducen del importe de financiación obtenida bajo NIIF y se incluyen en el cálculo del tipo de interés efectivo.

viii) Ajuste por cambio de tipo impositivo de los ajustes NIIF

Como consecuencia del cambio de tipo impositivo, se ha realizado un ajuste del saldo de impuestos diferidos derivado de los ajustes por conversión a las NIIF de los años 2004 y 2005.

ix) Cambio de método de consolidación

A aplicar las NIIF, el Grupo ha cambiado el método de consolidación de determinadas sociedades asociadas, siendo las más relevantes:

- Desarrollo de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.A. y sociedades dependientes y asociadas: Se consolidan bajo NIIF por el método de integración proporcional, mientras se consolidaban según PCGAE por el método de puesta en equivalencia.
- Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.: Se consolida bajo NIIF por el método de integración proporcional, mientras se consolidaba según PCGAE por el método de puesta en equivalencia.
- Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.: Se consolida bajo NIIF por el método de integración proporcional, mientras se consolidaba según PCGAE por el método de puesta en equivalencia.

x) Cancelación de la amortización de los fondos de comercio

Los fondos de comercio se amortizan según PCGAE, mientras en NIIF no se amortizan y se efectúa anualmente un análisis del deterioro de su valor.

xi) Incorporación de las diferencias negativas de consolidación y del epígrafe de intereses minoritarios

Las diferencias negativas de consolidación y los intereses minoritarios no forman parte de los fondos propios según PCGAE, mientras en NIIF las diferencias negativas de consolidación en la fecha de transición se consideran reservas y el epígrafe de los intereses minoritarios se presenta como una línea separada de los fondos propios.



En Madrid a 26 de junio de 2007, los abajo firmantes que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Sociedades dependientes, formulan estas cuentas anuales consolidadas de dicha Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2004, 2005 y 2006. El resto de las hojas las firma únicamente el Secretario del Consejo de Administración en representación de los Administradores.

CONSEJO

FEMARAL, S.L., Representada por
D. Fernando Martín Álvarez
Presidente

FT CASTELLANA Representada por
D. Javier Lacleta

D. Fernando Saíz

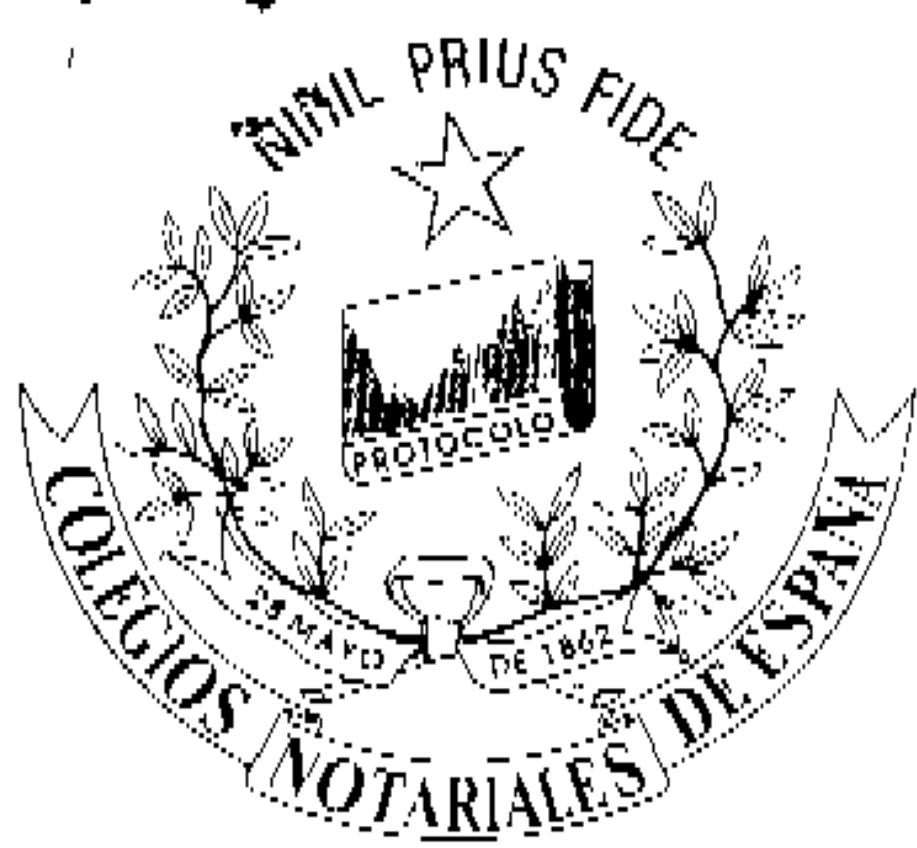
D. Jesús Pallas

D. Enrique Martín



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2006

PP0635935



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente a los ejercicios terminados
el 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006

Entorno económico

En 2006 la economía mundial ha continuado creciendo, acabando el año con un incremento del PIB del 5,1% la mayor tasa de los últimos ejercicios, siendo los países emergentes con Asia a la cabeza los motores de la economía. Para la Unión Europea ha sido un ejercicio económico mejor de lo esperado, el PIB de la zona euro creció un 2,7% casi doblando el de 2005 1,4%, creciendo España por encima de la media alcanzando un PIB del 3,9% por detrás sólo de Polonia con un incremento del 5,8%.

En la Europa de los 25 la inflación se situó en el 2,1% siendo España el segundo país más inflacionista con un 2,7%.

Los tipos de interés se situaron a 31 de diciembre en el 3,5% tras realizar el Banco Central Europeo durante el año cinco subidas consecutivas previendo la mayoría de los analistas estar en entornos del 4% a finales del 2007.

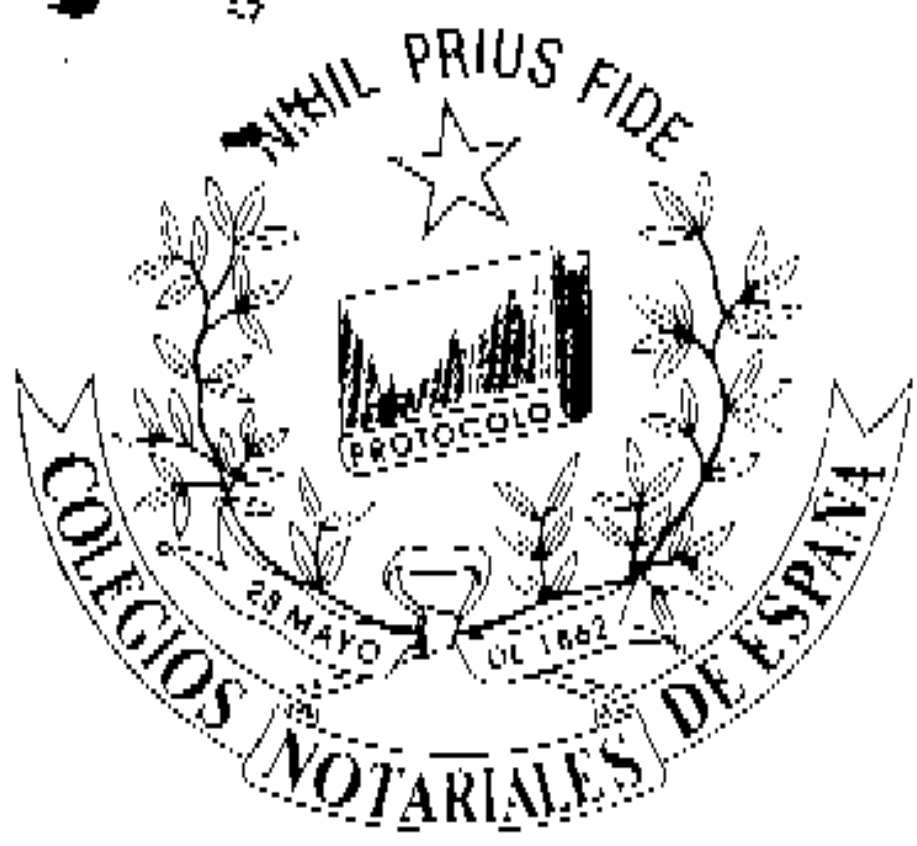
Durante un ejercicio más el mercado de la vivienda ha continuado siendo el motor de la economía con crecimiento en los precios de un 9.1% alcanzando los 1.990,5 euros metro cuadrado y siendo el primer año después de cinco consecutivos en los que creció por debajo del 10%. El crecimiento más moderado ha sido el registrado en la vivienda usada, un 8,6% demostrando la vivienda nueva un comportamiento más estable llegando al 9,6%.

El volumen de viviendas iniciadas ascendió por encima de las 798.000 visándose 820.100 nuevos proyectos, contrastando el dinamismo de la actividad con una menor demanda reflejada sobre todo en el alargamiento de los plazos de venta.

Las previsiones para el 2007 son de un crecimiento más moderado de precios continuando con un ajuste gradual y ordenado del sector debido entre otros factores a la progresiva subida de tipos de interés del BCE que junto con el aumento de los precios hayan endurecido la accesibilidad a la vivienda.

Resumen de cifras

Miles de euros	2006	2005	Variación %
Total ingresos	139.102	146.445	(5,0)%
Rtdo. Explotación	56.090	61.293	(8,5)%
Resultado neto	25.227	44.501	(43,41)%
Margen de explotación	40%	42%	--
Margen neto	18%	30%	--
Media de empleados	20	19	--



Evolución de los negocios

En 2004 la cifra de negocios estaba basada principalmente en al entrega de promociones, 332 viviendas en 2005 disminuyendo durante el ejercicio 2006 hasta las 60 viviendas. Las entregas de ambos años corresponden viviendas situadas en Madrid, principalmente en las Tablas y Montecarmelo y una promoción en Tres Cantos.

Durante el 2006 el grupo Martinsa ha vendido suelo por importe de 101 millones de euros ubicado en Las Tablas, Arganda y Mostotes (Madrid) así como en Bétera (Valencia) siendo un total de 30.620 m². Esta actividad ha sido residual en los años anteriores y en 2006 se ha realizado para poder afrontar el proceso de OPA sobre Fadesa.

Las preventas a final del ejercicio ascendían a 704 unidades lo que supondrán unos ingresos de 193 millones de euros, quedando a final de año 66 unidades pendientes de venta de las puestas en comercialización.

Hechos destacados

Con fecha 2 de noviembre Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. junto con Huson Big , S.L. lanzaron una oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A. al precio de 35,70 euros por acción.

En el marco de dicha operación se procedió el 28 de diciembre a una ampliación de capital mediante la compensación de un préstamo participativo que ostentaba F.T. Consultores Inmobiliarios, S.A.U. sobre Martinsa por 200 millones de euros, de los que 360,6 miles de euros fueron de ampliación de capital.

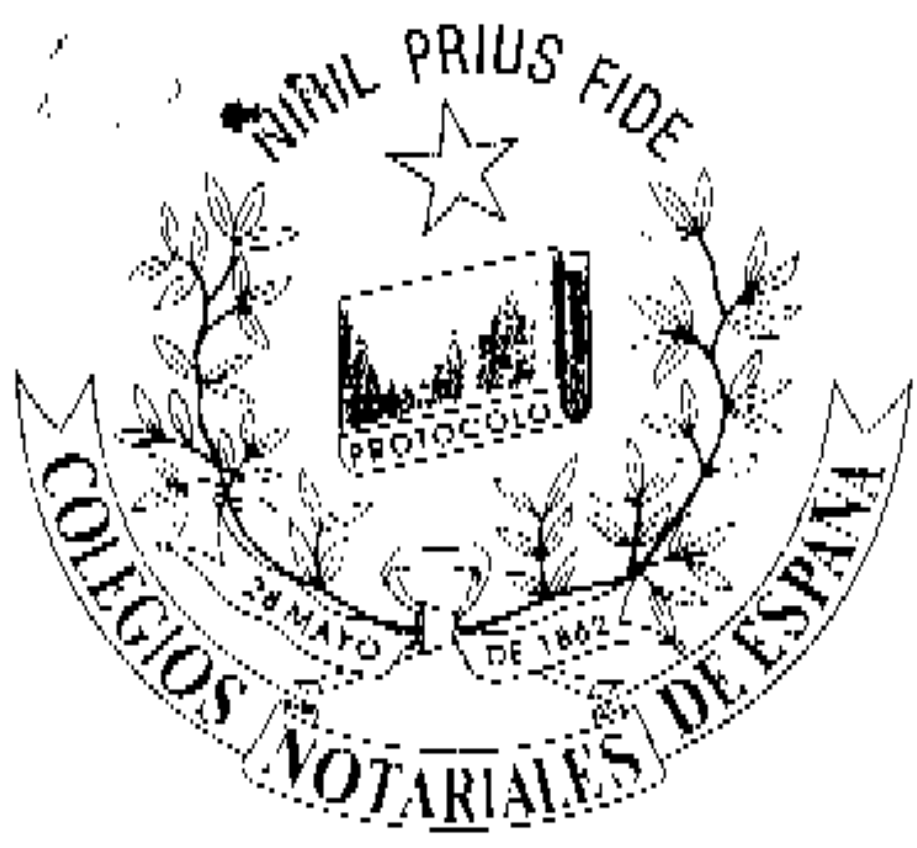
Con objeto de incorporar todo el negocio inmobiliario del grupo al ámbito de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. se llevó a cabo otra ampliación del capital en Martinsa el 29 de diciembre de 2006 mediante aportaciones no dinerarias por parte de Femaral, S.L. y Almarfe, S.L de las sociedades Inomar, S.L. y Jafemafe, S.L. aumentando su capital social en 62,5 miles de euros y sus fondos propios en un total de 34,8 millones de euros.

Investigación y desarrollo

Por las propias características de la compañía y sus actividades no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

Acciones Propias

Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. no posee ni ha realizado operaciones con acciones propias.



Perspectivas de Futuro

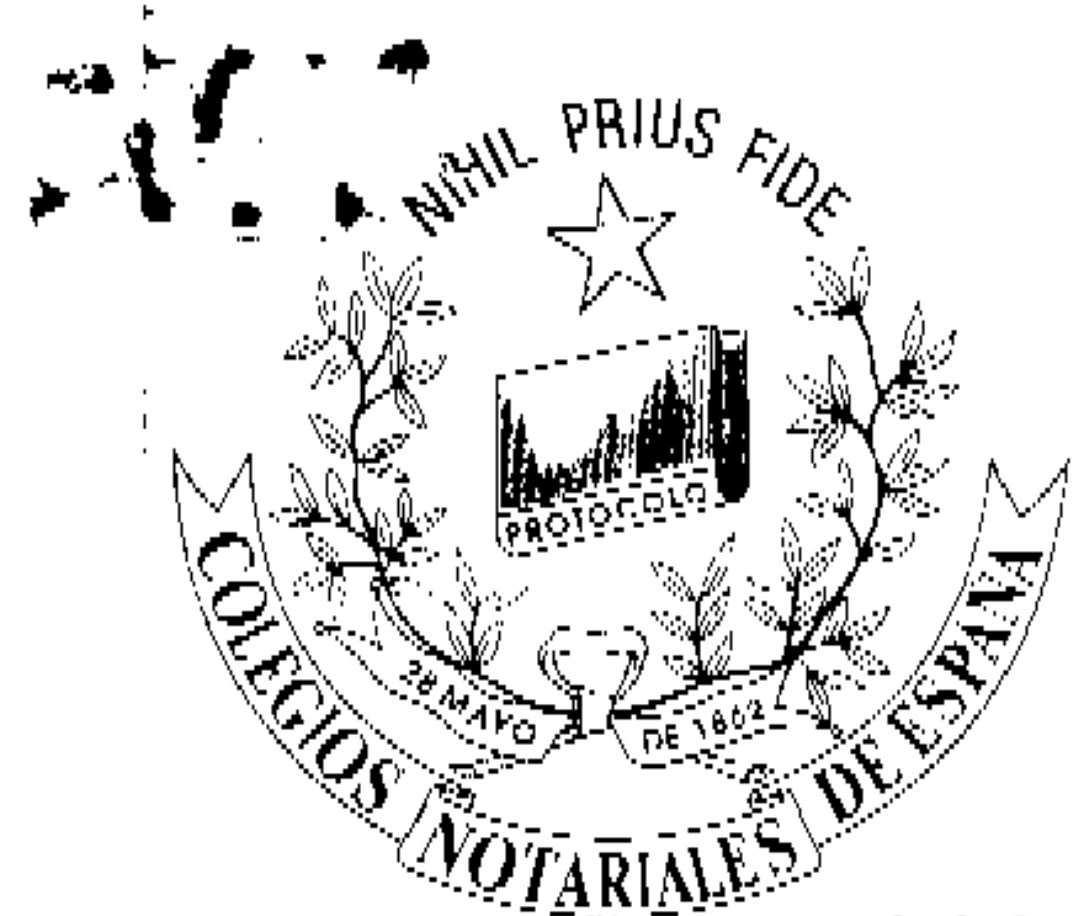
El año 2007 Martinsa continuará con su política de crecimiento, estando esta muy marcada por el proyecto de fusión con Fadesa Inmobiliaria.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio 2006

La oferta anteriormente descrita fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 6 de febrero de 2007 su resultado positivo fue anunciado el 12 de marzo obteniendo un 86,48% de aceptación, liquidándose el 14 de marzo de 2007.

Antes de la liquidación de la OPA se han llevado a cabo dos operaciones societarias mas, una mediante la aportación no dineraria en Martinsa de Huson Big lo que ha supuesto unos fondos propios de 507, millones de euros y otra llevada a cabo en el marco de lo exigido por las entidades financiadoras de 463 millones de euros.

La financiación obtenida, 2.920,9 millones ha contado como entidades coordinadoras con Ahorro Corporación Financiera S.V., S.A., Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Internacional Limited.



En Madrid a 26 de junio de 2007, los abajo firmantes que componen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Sociedades dependientes, formulan este informe de gestión consolidado de dicha Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2004, 2005 y 2006. El resto de las hojas las firma únicamente el Secretario del Consejo de Administración en representación de los Administradores.

CONSEJO

FEMARAI, S.L., Representada por
D. Fernando Martín Álvarez
Presidente

FT CASTELLANA, Representada por
D. Javier Lacleta

D. Fernando Saiz

D. Jesús Pallas

D. Enrique Martín

Yo, **ANGEL ALMOGUERA GOMEZ**, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio: DOY FE: -----

Que la presente fotocopia, extendida en setenta folios de papel de los Colegios Notariales de España, serie PP, terminada en el del presente y los sesenta y nueve anteriores en orden correlativo ascendente, **ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL** el cual me ha sido exhibido y devuelvo. -----

REF.- 6576/07

Madrid a veintiocho de Noviembre de dos mil siete.-

