

**C N M V**  
Registro de Auditorías  
Emisores  
Nº 12377

**Informe de Auditoría**

**MARTINSA FADESA, S.A.**  
**Cuentas Anuales e Informe de Gestión**  
**correspondientes al ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2009**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de MARTINSA-FADESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de MARTINSA-FADESA, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto, y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 1 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Durante el ejercicio 2008 se produjo un deterioro del mercado inmobiliario el cual se ha prolongado durante el ejercicio 2009 y se mantiene en la actualidad. La disminución de la demanda de viviendas, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, han afectado negativamente a las valoraciones de los activos inmobiliarios.

En este contexto, tal y como se indica en la nota 1.2 de la memoria adjunta, la Sociedad y seis de sus Sociedades dependientes, Jafemafe, S.L., Inomar, S.L., Construcciones Pórtico, S.A., Fercler, S.L., Inmobiliaria Marplus, S.L. y Town Planning Consultores, S.L., presentaron el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil de la Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008 para la Sociedad dominante y el 10 de septiembre de 2008 para las otras seis sociedades, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. A la fecha del presente informe, el procedimiento se encuentra en su tramitación ordinaria, habiéndose emitido el Informe Provisional de la Administración Concursal y habiéndose presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008 una propuesta de Convenio de Acreedores y de Plan de Viabilidad elaborada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

En estas circunstancias, la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación del Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad mencionados anteriormente.

4. Así mismo, como también se indica en la nota 1.2 de la memoria adjunta, la suscripción del Convenio de Acreedores, en el que se fijará la masa pasiva, el calendario de su reembolso y las condiciones económicas del mismo, está pendiente de la elaboración del Informe definitivo de la Administración Concursal, una vez que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente se pronuncie sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. En este sentido, no es posible determinar a la fecha actual el efecto que pudiera derivarse sobre las cuentas anuales adjuntas, en su caso, de dicho pronunciamiento y de la suscripción del Convenio de Acreedores.

5. Tal y como se indica en la nota 2.2 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor de las inversiones inmobiliarias, las existencias y otros activos de naturaleza inmobiliaria, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Al 31 de diciembre de 2009, el deterioro acumulado en el valor de los activos registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 2.982 millones de euros.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en las salvedades 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de MARTINSA-FADESA, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de MARTINSA-FADESA, S.A., 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 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la Sociedad.

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

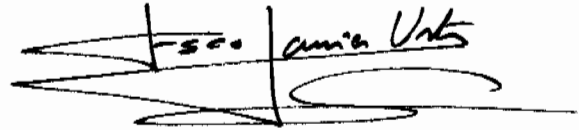


Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2010 N° 01/10/03851

COPIA GRATUITA

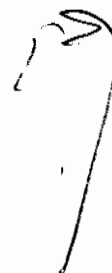
.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.  
.....



Francisco Javier Usto Alonso

26 de abril de 2010

**MARTINSA-FADESA, S.A.**  
**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al**  
**ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

A handwritten mark or signature, possibly a stylized '7' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

## ÍNDICE

Núm. Pág.

BALANCE .....	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	2
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	4
MEMORIA ANUAL.....	6
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA.....	5
2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....	7
3. - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.....	9
4. - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN .....	9
5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE .....	24
6.- INMOVILIZADO MATERIAL .....	25
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	27
8.- ARRENDAMIENTOS .....	28
9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	28
10.- EXISTENCIAS .....	50
11.- PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS.....	51
12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS .....	53
13.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.....	58
14.- MONEDA EXTRANJERA .....	61
15.- INGRESOS Y GASTOS.....	61
16.- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.....	63
17.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....	65
18.- OTRA INFORMACIÓN .....	65
19.- HECHOS POSTERIORES.....	66
<b>Informe de gestión</b>	



**MARTINSA-FADESA, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008**  
**(Cifras en miles de euros)**

	2009	2008
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>250.345</b>	<b>427.959</b>
Ventas	244.428	427.797
Prestaciones de servicios	5.917	162
<b>VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES TERMINADAS Y EN CURSO</b>	<b>(210.936)</b>	<b>(270.565)</b>
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>(46.521)</b>	<b>(124.884)</b>
Consumo de terrenos y solares	5.000	(24.022)
Obras y servicios realizados por terceros	(51.521)	(100.862)
<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>814</b>	<b>3.583</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	571	3.576
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	243	7
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>(22.438)</b>	<b>(61.737)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(19.321)	(54.592)
Cargas sociales	(3.117)	(7.145)
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(261.000)</b>	<b>(2.067.627)</b>
Servicios exteriores	(39.433)	(86.213)
Tributos	(3.731)	(21.814)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(217.053)	(1.958.986)
Otros gastos de gestión corriente	(783)	(614)
<b>AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(3.375)</b>
<b>EXCESO DE PROVISIONES</b>	<b>--</b>	<b>9.890</b>
<b>DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO</b>	<b>(22.080)</b>	<b>(591)</b>
Deterioros y pérdidas	(20.901)	--
Resultados por enajenaciones y otras	(1.179)	(591)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(314.807)</b>	<b>(2.087.347)</b>
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>82.071</b>	<b>14.357</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	17	260
En empresas del grupo y asociadas	--	256
En terceros	17	4
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	82.054	14.097
De empresas del grupo y asociadas	11.900	12.545
De terceros	70.154	1.552
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>(61.801)</b>	<b>(336.153)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0	(1.628)
Por deudas con terceros	(61.801)	(334.525)
<b>DIFERENCIAS DE CAMBIO</b>	<b>--</b>	<b>(61)</b>
<b>DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>(392.555)</b>	<b>(517.235)</b>
Deterioros y pérdidas	(384.302)	(514.661)
Resultados por enajenaciones y otras	(8.254)	(2.574)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(372.285)</b>	<b>(839.092)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(687.093)</b>	<b>(2.926.439)</b>
<b>IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS</b>	<b>--</b>	<b>497.104</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(687.093)</b>	<b>(2.429.335)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(687.093)</b>	<b>(2.429.335)</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados del ejercicio 2009.



**MARTINSA-FADESA, S.A.**  
**Estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales**  
**terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 (Cifras en miles de euros)**

<b>ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	(687.093)	(2.926.439)
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>617.165</b>	<b>2.810.890</b>
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios	14.900	--
Otros Ingresos y Gastos	--	18.743
Imputación de subvenciones	(243)	(7)
Transacciones no monetarias	--	--
Amortizaciones y depreciaciones	2.991	3.375
Variación de provisiones por deterioro	237.954	1.958.986
Variación provisiones corrientes y no corrientes	6.240	(9.890)
Deterioro de instrumentos financieros	384.301	514.661
Diferencias de cambio	--	61
Resultado por bajas y enajenación de instrumentos financieros	1.512	3.165
Ingresos por intereses financieros	(82.335)	(14.357)
Gastos por intereses financieros	51.845	336.153
	<b>(69.928)</b>	<b>(115.549)</b>
<b>Cambios en el capital circulante</b>		
Existencias	225.285	268.837
Deudores	118.260	(44.644)
Otros activos corrientes	9.757	(1.936)
Cuentas a pagar	(45.940)	22.238
Otros pasivos corrientes	(45.469)	(40.312)
Otros activos y pasivos no corrientes	5.469	(92.709)
Impuesto sobre las ganancias pagado	(304)	--
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		
Intereses pagados	(21.136)	(58.817)
Intereses cobrados	1.366	14.097
Cobros de dividendos	--	260
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación</b>	<b>177.358</b>	<b>(48.535)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias	--	981
Activos financieros corrientes y no corrientes	45.131	(157.332)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	--	13.463
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión</b>	<b>45.131</b>	<b>(142.888)</b>
<b>ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>		
Efectivo obtenido de entidades financieras	53.413	595.286
Cobros / (pagos) acciones propias	--	8.682
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)	--	50.000
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito	(279.320)	(413.343)
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación</b>	<b>(225.907)</b>	<b>240.625</b>
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año	(3.418)	49.202
Tesorería al inicio del año	54.250	5.048
<b>Tesorería al final del año</b>	<b>50.832</b>	<b>54.250</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2009.

**MARTINSA-FADESA, S.A.**  
 Estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2009 y 2008 (Nota 11)  
 (Cifras en miles de euros)

Saldo a 1 de enero 2008	2.796	801.592	3.888	809.863	(40.096)	--	100.200	250	1.678.493
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:									
- Subvenciones								(7)	(7)
Resultado neto del ejercicio									
Total Ingresos y gastos del ejercicio:									
									(2.429.335)
									(2.429.335)
Trasposos entre reservas	--	--	--	100.200	--	--			(100.200)
Compra y venta de autocartera	--	--	--	(832)	8.682	--			7.830
	2.796	801.592	3.888	909.211	(31.414)	--		243	(743.019)
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:									
- Transferencia de otras subvenciones								(243)	(243)
Resultado neto del ejercicio									(687.093)
Total Ingresos y gastos del ejercicio:									(687.093)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(2.429.335)	--	--			2.429.335
Saldo a 31 de diciembre 2009	2.796	801.592	3.888	(1.520.124)	(31.414)	--		--	(1.430.355)

**MARTINSA-FADESA, S.A.**

Estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2009 y 2008  
 (Cifras en miles de euros)

Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto									
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos									
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias									
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos									(7)
									(243)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>									<b>(687.336)</b>
									<b>(2.429.342)</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de variaciones en el patrimonio neto del ejercicio 2009.

**MEMORIA ANUAL  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009****1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA****1.1.- Naturaleza y actividades de la Sociedad**

Martinsa-Fadesa, S.A. antes denominada Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad anónima el 20 de noviembre de 1991 por un periodo de tiempo indefinido, cambiando a su actual denominación el 14 de diciembre de 2007. Su objeto social y actividades principales consisten en la promoción inmobiliaria y la construcción, contemplando también todas las actuaciones derivadas de las mismas (compra y venta de solares, edificación, gestión urbanística, etc.), así como la adquisición, cesión, disposición y enajenación de toda clase de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza. La actividad promotora y de construcción de la Sociedad se ha realizado en España.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, dedicadas, fundamentalmente, a la actividad inmobiliaria y de construcción, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas (ver nota 2.1).

El domicilio social de la Sociedad está establecido en A Coruña, Avenida del Alcalde Alfonso Molina, s/n.

Las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

**1.2.- Situación Concursal**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión de la incapacidad para atender el cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008, mediante auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Portico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. y Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la sociedad dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008.

La situación de falta de tesorería suficiente para atender los pagos inminentes comprometidos por la Sociedad se deriva fundamentalmente de las previsiones negativas de tesorería para los próximos meses, debido a la clara recesión que atraviesa actualmente la economía española en general y el mercado inmobiliario en particular. Recesión económica que impacta de forma negativa sobre la capacidad de las familias no solo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre, en un estancamiento radical.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada. La compañía se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su

situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre la Sociedad. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que la Sociedad, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe viene determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del balance adjunto. El informe provisional emitido por los Administradores Concursales está disponible en la página web de CNMV.

Por otra parte el Consejo de Administración culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos prevé la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con remuneración de aquella desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda supone la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente que la Sociedad ha solicitado ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio.

El detalle del calendario de la devolución de deuda que figura en la propuesta de convenio si éste fuera aprobado antes de mayo de 2010 es el siguiente:

- 2% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2010.
- 3% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2011.
- 7% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2012.
- 12% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2013.
- 18% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2014.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2015.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2016.
- 8% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2017.

Si el convenio, fuera aprobado después de mayo de 2010, el calendario de pago empezaría a contar a los seis meses de la aprobación.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido las principales entidades financieras acreedoras. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Según la propuesta de convenio, los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 al 31 de diciembre de 2009, ascenderían a 212 millones de euros. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en las presentes cuentas anuales.

Para la preparación de las presentes cuentas anuales no se ha tenido en cuenta los vencimientos que se indican en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivan de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figura clasificada en los vencimientos que

tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se muestra en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

## **2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1.- Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros auxiliares de la contabilidad de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el texto Refundido de Sociedades Anónimas, el R.D. 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores; de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos del efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009, que están expresadas en miles de euros, han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 24 de junio de 2009.

Las cuentas anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. han sido formuladas por los Administradores teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales; no existiendo ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

De acuerdo con la legislación vigente, Martinsa Fadesa, S.A. es la cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Grupo Martinsa, por lo que los Administradores de la misma están obligados a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como, por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Dichas cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa correspondientes al ejercicio 2009, formuladas por los Administradores, se someterán igualmente a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

### **2.2.- Principio de empresa en funcionamiento**

Como se menciona en la nota 1.2 anterior, mediante auto del Juez de lo Mercantil se admitió la declaración de concurso voluntario presentada por la Sociedad. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración ha presentado en el Juzgado de lo Mercantil nº1 de La Coruña una propuesta de Convenio al que se han adherido algunos de los acreedores financieros, al que se espera que se adhieran otros acreedores con el objetivo de firmar un convenio dentro del ejercicio 2010 que levante la actual situación concursal de la Sociedad. Dicha propuesta de Convenio ha sido analizada posteriormente por la Administración concursal emitiendo opinión favorable. Por dicho motivo, los Administradores han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez aprobado el convenio y levantada la situación concursal, la Sociedad seguirá realizando sus actividades con normalidad.

La actual situación patrimonial que se refleja en el balance adjunto está provocada por las pérdidas del ejercicio 2009 y de ejercicios anteriores que se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y en sociedades participadas. La provisión total registrada al 31 de diciembre de 2009 por estos conceptos asciende a 2.982 millones de euros (2.371 millones de euros en 2008). La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre suspende, con vigencia temporal de dos

años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuando los fondos propios se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. Los administradores consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios recuperarán parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial.

### **2.3.- Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad, los Administradores han realizado los siguientes juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en las cuentas anuales. Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Los ingresos de los contratos de venta de parcelas, en los que se incluye la obligación de urbanizar por parte del vendedor, se separan los dos componentes diferenciados de la transacción aplicando a cada una el criterio de reconocimiento apropiado. Por la parte de urbanización, los ingresos se registran en función del grado de avance de la obra. A los efectos de separar los dos componentes de ingreso que se incluyen en la transacción, se ha estimado un margen industrial teórico aplicable a este tipo de obras.

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 generales de costes de las correspondientes promociones.

Se realiza una provisión para gastos de garantía post-venta en promociones terminadas que se calcula aplicando un porcentaje a las ventas del ejercicio y del precedente. Este porcentaje se basa en cálculos estadísticos históricos.

En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones la Sociedad registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 332 millones de euros (300 millones en el año 2008)

La Sociedad ha provisionado aquellos litigios existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección jurídica, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para la Sociedad. Debido a la incertidumbre que es inherente a la realización de cualquier estimación, los desembolsos reales pueden diferir de los importes registrados en las cuentas anuales.

Deterioro de los activos materiales. La Sociedad 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.

Para la determinación del valor razonable de los activos se ha utilizado la valoración realizada por tres expertos independientes. La valoración se ha basado en ciertas hipótesis que son susceptibles de sufrir variaciones en el futuro dependiendo del cumplimiento de diversos hechos. La variación de las hipótesis utilizadas en la valoración puede dar lugar a variaciones importantes en el valor de los activos.

En el proceso de valoración de los activos, la situación que atraviesa el mercado inmobiliario en la actualidad ha llevado a los expertos independientes y a la propia Sociedad a utilizar hipótesis de trabajo mucho más conservadoras en cuanto a las edificabilidades futuras previsibles en cada ámbito, los precios de venta estimados de los diferentes tipos de activos y los plazos de desarrollo del proceso de gestión urbanístico, de

construcción y comercialización de las promociones. Los factores anteriormente detallados han dado lugar a una valoración de los activos inferior a la obtenida en el año anterior, y que se ha reflejado en las presentes cuentas anuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2009, dado que los indicadores mencionados sobre los que se basan acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los Administradores evalúan la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Sociedad para generar beneficios fiscales a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas periódicamente.

#### **2.4.- Comparación de información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

#### **2.5.- Agrupación de partidas**

La Sociedad no ha realizado agrupación de partidas en el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo.

#### **2.6.- Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

### **3. - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

---

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2009, que los Administradores de la Sociedad presentarán a la Junta General de accionistas para su aprobación es traspasar a resultados negativos de ejercicios anteriores el importe de 687.093 miles de euros, correspondiente al resultado del ejercicio.

### **4. - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

---

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **4.1.- Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de pérdida de valor en ninguno de los bienes de inmovilizado intangible de la Sociedad, estimando los

Administradores de la Sociedad que el valor recuperable de los activos es mayor a su valor en libros, por lo que no se ha dotado provisión alguna por deterioro de valor.

El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocio es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. Los activos intangibles con vida útil definida se amortizan en función de su vida útil. En particular, las aplicaciones informáticas se valoran por su coste de adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de cinco años.

Las concesiones administrativas corresponden fundamentalmente al coste de adquisición de un derecho de explotación de un acuífero de aguas minero-medicinales. Su amortización se realiza de forma lineal durante el periodo concesional residual, es decir, 18 años desde 2002.

Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

#### **4.2.- Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.6.

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los elementos que están siendo objeto de construcción y sobre los que a la fecha de las cuentas anuales existan 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".

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.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material desde el momento en que están disponibles para su puesta en funcionamiento siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste del mismo entre los siguientes años de vida útil estimada:

Concepto	Años de vida útil
Edificios	50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 10
Otro inmovilizado	8 a 10



**4.3.- Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2 relativa al inmovilizado material.

**4.4.- Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

**4.4.1.- Arrendamiento financiero**

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

**4.4.2.-Arrendamiento operativo**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendador, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendataria se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado, que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

**4.5.- Permutas de activos**

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

**4.6.- Deterioro de valor de activos no financieros corrientes y no corrientes**

La Sociedad 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, la Sociedad 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 resultados 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 depreciación fue reconocida, excepto las correspondientes a fondos de comercio. Si este 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 resultados. 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.

Con carácter semestral se determina el valor razonable de los activos no financieros en base a las tasaciones realizadas por expertos independientes inscritos en el Registro de Entidades de Tasación homologadas por el Banco de España, que aplican metodología de cálculo establecida en la norma ECO-805/2003.

En particular, los activos inmobiliarios registrados en diferentes epígrafes del balance, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. se encuentran valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, determinado según lo indicado en el párrafo anterior, si este fuera menor.

**4.7.- Instrumentos financieros****4.7.1.- Activos financieros**

En el momento del reconocimiento inicial los activos financieros son registrados por su valor razonable, minorado en el importe de los costes directamente atribuibles a la transacción. La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

*Préstamos y cuentas a cobrar*

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

*Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que la inversión se valora por el valor contable de los elementos que integran el negocio. En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

*Activos financieros disponibles para la venta*

Incluyen los valores representativos de deuda y los instrumentos de patrimonio que no se han incluido en las categorías anteriores.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado de manera fiable se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de su valor.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

*Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

*Cancelación*

Los activos financieros se dan de baja del Balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones del valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

**4.7.2.- Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se registran generalmente por el valor razonable de la contraprestación recibida, neto de los costes incurridos en la transacción. En periodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste

amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías:

*Débitos y partidas a pagar*

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

*Pasivos financieros mantenidos para negociar*

Incluyen los pasivos financieros emitidos con la intención de readquirirlos en el corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se reconocen y valoran con los mismos criterios que los activos financieros mantenidos para negociar.

*Derivados de cobertura*

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura.

Martinsa-Fadesa tenía contratados swaps para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente revalorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Estos contratos se consideraron de cobertura y estaban destinados a cubrir las variaciones de flujos de caja por riesgos de tipo de interés asociados a la financiación de la adquisición del Grupo Fadesa Inmobiliaria. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto.

El valor razonable de estos derivados se obtiene a partir de cálculos realizados por las entidades financieras sobre datos observables en el mercado, utilizando herramientas específicas para la valoración.

La política de la Sociedad consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. Como consecuencia, excepto para el Préstamo de Financiación de la OPA en 2007, tal como se indica en los párrafos siguientes, la práctica totalidad de la deuda de la Sociedad está formalizada con referencia a la evolución del tipo de interés. El tipo de referencia es el euribor.

La deuda correspondiente al negocio inmobiliario, como norma general, se amortiza o se subroga por terceros en un plazo no superior a cinco años, hasta la actualidad no se ha considerado esencial la constitución de instrumentos de cobertura del riesgo de tipos de interés.

Respecto a la deuda correspondiente al préstamo de financiación de la OPA formalizado en 2007 y con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés y de acuerdo a lo suscrito en el préstamo, la Sociedad contrató coberturas (Interest Rate Swap) por el 60% del importe comprometido en el Tramo B del préstamo para la financiación de la OPA, es decir, por un importe de 1.219 millones de euros, de los que 914 millones de euros están al 4,305% y 305 millones de euros al 4,27%. Las coberturas fueron suscritas con fecha 20 de abril de 2007. En el ejercicio 2008 se obtuvo una liquidación positiva de 4.420 miles de euros. Estas coberturas vencieron el 28 de septiembre de 2008.

#### *Cartera de negociación*

El importe a satisfacer a los tenedores de los warrants se determinaba por diferencia entre el precio de entrada y el precio de salida. El precio de salida está referenciado al precio de cotización de la acción de Martinsa-Fadesa o al NNAV, el mayor de los dos, con un techo y un suelo de 175 y 132 millones de euros, respectivamente. Por acuerdo transaccional de 9 de junio de 2009, homologado por el Magistrado Juez de lo Mercantil del que depende el proceso concursal, se cerró un pacto para valorar los warrants en 63 millones de euros. Por dicho importe figura registrado el pasivo correspondiente al cierre del ejercicio 2009 (132 millones en 2008) en el epígrafe de balance "Deudas con entidades de crédito".

El NNAV se define como los fondos propios más las plusvalías latentes netas de impuestos.

#### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

#### **4.7.3.- Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados

derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.7.4.- 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 nominal, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a tipo de interés variable.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran al valor razonable o al coste de adquisición menos las 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. Para las cuentas a cobrar a plazo inferior a un año los Administradores de la Sociedad estiman 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 nominal, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a precios de mercado.

Para el resto de activos financieros corrientes, dado que la fecha de vencimiento es cercana a la del cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad estiman 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 nominal, 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.*

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden préstamos bancarios, créditos, arrendamientos financieros, contratos de compra a plazo, efectivo, letras aceptadas por clientes, coberturas de tipo de interés, warrants y depósitos a corto plazo. El principal propósito de estos instrumentos financieros es la financiación de las operaciones de la Sociedad. Además, la Sociedad tiene otros activos y pasivos financieros tales como cuentas a cobrar y cuentas a pagar por operaciones del tráfico.

#### **4.7.5.- Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

### Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

### Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En este sentido, la Sociedad considera, en todo caso, que los instrumentos se han deteriorado ante una caída de un año y medio y de un 40% de su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.



La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

El valor razonable de las plusvalías tácitas de aquellas inversiones asignables a sus activos y existencias inmobiliarias, se determina en base a las tasaciones realizadas por expertos independientes que aplican normas de valoración y procedimientos establecidos en la norma ECO-805.

#### 4.8.- Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta sus activos y pasivos clasificados de acuerdo al criterio de corrientes y no corrientes definidos por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Para el resto de los activos y pasivos derivados del resto de las actividades 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.

#### 4.9.- Existencias

Las existencias se valoran al menor entre el coste de adquisición y/o producción. Las existencias adquiridas en combinaciones de negocio se valoran a valor razonable menos la provisión por deterioro.

- *Terrenos y solares:* Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias 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 traspaasa 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 periodo de construcción por la financiación obtenida por la ejecución de la misma.
  - *Promociones en curso de construcción a ciclo corto:* Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año desde el 31/12/2009.
  - *Promociones en curso de construcción a ciclo largo:* Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere un año desde el 31/12/2009.
- *Edificios construidos:* A la finalización de cada promoción inmobiliaria, la Sociedad sigue el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a la cuenta "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.
- *Obra en curso:* Se recoge en este epígrafe los costes a origen correspondientes a obras donde la Sociedad trabaja como constructora 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 realizable 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.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

El valor neto realizable de las existencias se obtiene en base a las tasaciones realizadas por expertos independientes que aplican los métodos de valoración y procedimientos establecidos en la norma ECO-805.

#### **4.10.- Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable. Las diferencias de cambio se registran directamente en el patrimonio neto si la partida no monetaria se valora contra patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se valora contra el resultado del ejercicio.

#### **4.11.- Efectivos y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### **4.12.- Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **4.13.- Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. La Sociedad sigue el criterio de registrar los ingresos derivados de la venta de viviendas de promociones inmobiliarias en el momento de la entrega de las llaves (firma en escritura pública de la compraventa).

Las entregas, en efectivo o en efectos comerciales a cobrar, en concepto de a cuenta, recibidas de clientes durante el periodo comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en la escritura pública, se registran como "Anticipos de clientes" en el pasivo del balance adjunto.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. El reconocimiento de los ingresos derivados de las ventas de solares y parcelas se realiza en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, realizando la provisión correspondiente por los costes pendientes de incurrir.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.14.- Provisiones y contingencias

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

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Cuando la Sociedad espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo en 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 resultados neto del reembolso.

El movimiento de los saldos de provisiones y contingencias durante el ejercicio 2009 y 2008 se encuentra reflejado en la nota 12.

##### *Provisiones no corrientes.*

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para impuestos: Como consecuencia de las distintas interpretaciones de la normativa fiscal aplicable principalmente en el caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que recaen sobre los préstamos hipotecarios, la Sociedad, hasta el ejercicio 2002, tenía adoptado el criterio de liquidar dicho impuesto exclusivamente sobre el importe del principal, sobre la base de sentencias del Tribunal Supremo. No obstante, por aplicación del principio de prudencia, la Sociedad mantiene registrado dentro del epígrafe "Provisiones para impuestos" un saldo de 28.253 miles de euros (27.861 miles de euros en 2008) para hacer frente a posibles resoluciones de los tribunales y distintas Administraciones contrarias a la posición de la Sociedad. Desde el ejercicio 2003, de acuerdo al cambio normativo introducido, se liquidan los impuestos correspondientes considerando como base imponible la responsabilidad hipotecaria máxima. Ver nota 12.1.
2. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 9.597 miles de euros (9.597 miles de euros en 2008). Ver nota 12.1
3. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. La Sociedad mantiene registrado un saldo de 15.983 miles de euros (9.983 miles de euros en 2008) para atender dichos compromisos. Ver nota 12.1

*Provisiones corrientes.*

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 4.397 miles de euros (4.397 miles de euros en 2008), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, la Sociedad tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 12.1
2. Provisiones por costes pendientes de incurrir: Corresponde a los 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. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 123.818 miles de euros (123.970 miles de euros en 2008). Ver nota 12.1
3. Provisiones por otras operaciones comerciales: Su importe al cierre del ejercicio es de 2 miles de euros (2 miles de euros en 2008).

**4.15.- Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal**

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social.

**4.16.- Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de ajustes en la plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

*Expediente de regulación de empleo*

Durante el ejercicio 2008, mediante Autos emitidos por el Juzgado de lo Mercantil Número Uno de A Coruña, se acordó la extinción de los contratos de trabajo que vinculaban a Martinsa-Fadesa, S.A. con 233 trabajadores a los que se adhirieron de forma voluntaria 79 trabajadores más. Se pactaron unas indemnizaciones de 36 días de salario por año de servicio con un máximo de 20 mensualidades. El coste total derivado de los mencionados acuerdos ascendió a 6.154 miles de euros y que fueron registrados en el capítulo de gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008.

Adicionalmente, con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad solicitó al Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores, que supuso un coste de 6.300 miles de euros y que ha sido registrado en el capítulo de gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

**4.17.- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo. Las actividades de la Sociedad no tienen más incidencia en el medio ambiente que las derivadas del desarrollo de las promociones.

Todas las actuaciones realizadas por la Sociedad relativas a la minimización del impacto ambiental de sus promociones han sido incluidas como mayor coste de las mismas.

**4.18.- Subvenciones, donaciones y legados**

La Sociedad contabiliza las subvenciones recibidas por la adquisición de suelo para la construcción de viviendas en régimen de protección oficial, en el momento de la concesión por el organismo estatal o autónomo correspondiente. Se registran en el patrimonio por no ser reintegrables.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

**4.19.- Negocios conjuntos**

La empresa contabiliza sus inversiones en Uniones Temporales de Empresas (UTEs) registrando en su balance la parte proporcional que le corresponde, en función de su porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente. Asimismo, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte que le corresponde de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto. Igualmente, en el Estado de cambios en el patrimonio neto y en el Estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponden.

**4.20.- Transacciones con partes vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El movimiento habido en este epígrafe del balance en el ejercicio 2009 y 2008 ha sido el siguiente (en miles de euros):

2009	Miles de €				
Concesiones administrativas	2.574	--	(2.254)	--	320
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.164	334	(157)	--	4.341
Total coste	6.813	334	(2.411)	--	4.736
Provisiones	--	(1.353)	1.353	--	--
Amort. acum. concesiones administrativas	(811)	(142)	901	--	(52)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(33)	(19)	--	--	(52)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(2.655)	(808)	--	--	(3.463)
<b>Valor neto</b>	<b>3.314</b>	<b>(1.988)</b>	<b>(157)</b>	<b>--</b>	<b>1.169</b>

**2008** Miles de €

	Inmovilizado material				Saldo a 31-12-2008
	Saldo a 31-12-2007	Incorporación / Reducción Societaria	Inversiones / Donaciones	Bajas	
Concesiones administrativas	2.574	--	--	--	2.574
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	2.995	1.196	--	(27)	4.164
<b>Total coste</b>	<b>5.644</b>	<b>1.196</b>	<b>--</b>	<b>(27)</b>	<b>6.813</b>
Amort. acum. concesiones administrativas	(670)	(141)	--	--	(811)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(14)	(19)	--	--	(33)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(1.694)	(961)	--	--	(2.655)
<b>Valor neto</b>	<b>3.266</b>	<b>75</b>	<b>--</b>	<b>(27)</b>	<b>3.314</b>

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 1.471 miles de euros (938 miles de euros en 2008).

**6.- INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

**2009** miles de €

	Inmovilizado material					Saldo a 31-12-2009
	Saldo a 31-12-2008	Incorporación / Reducción Societaria	Inversiones / Donaciones	Bajas	Trasposos y otros	
Terrenos y construcciones	5.084	--	--	(1.395)	8.070	11.759
Maquinaria, planta y equipos	24.710	--	83	(1.549)	--	23.244
Anticipos e inmobilizaciones en curso	26.543	--	1	(14.900)	(5.103)	6.541
<b>Total Coste</b>	<b>56.337</b>	<b>--</b>	<b>84</b>	<b>(17.844)</b>	<b>2.967</b>	<b>41.544</b>
Provisiones	--	--	(6.174)	198	--	(5.976)
Amort. acum. construcciones	(337)	--	(90)	118	--	(309)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(17.481)	--	(1.594)	953	--	(18.122)
<b>Valor neto</b>	<b>38.519</b>	<b>--</b>	<b>(7.774)</b>	<b>(16.575)</b>	<b>2.967</b>	<b>17.137</b>

**2008** miles de €

	Inmovilizado material					Saldo a 31-12-2008
	Saldo a 31-12-2007	Incorporación / Reducción Societaria	Inversiones / Donaciones	Bajas	Trasposos y otros	
Terrenos y construcciones	4.870	--	155	--	59	5.084
Maquinaria, planta y equipos	24.342	--	1.010	(677)	35	24.710
Anticipos e inmobilizaciones en curso	30.054	--	--	(3.511)	--	26.543
<b>Total Coste</b>	<b>59.266</b>	<b>--</b>	<b>1.165</b>	<b>(4.188)</b>	<b>94</b>	<b>56.337</b>
Amort. acum. construcciones	(230)	--	(92)	--	(15)	(337)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(15.947)	--	(1.822)	271	17	(17.481)
<b>Valor neto</b>	<b>43.089</b>	<b>--</b>	<b>(749)</b>	<b>(3.917)</b>	<b>96</b>	<b>38.519</b>

Durante el ejercicio 2009 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe "inmovilizado material":

- Reclasificación de existencias a inmuebles propios de la oficina Alfonso Molina por importe de 8.000 miles euros.
- Baja en "Anticipos de inmovilizado en curso" por importe de 14.900 miles de euros como consecuencia de la venta del campo de golf del Hotel Fuerteventura Golf. Además se ha realizado una reclasificación a inversiones inmobiliarias del campo de golf de Badaguas por importe de 5.103 miles de euros.

- Baja de oficinas y naves de venta que ya no están en funcionamiento por importe de 1.270 miles euros.
- Se ha realizado una dotación por deterioro de inmovilizado material por importe de 6.174 miles de euros como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

**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:

	<i>miles de €</i>	
	<i>Saldo a</i> <i>31/12/2009</i>	<i>Saldo a</i> <i>31/12/2008</i>
Solar	520	519
Construcción	11.239	4.565
<b>Total</b>	<b>11.759</b>	<b>5.084</b>

**Inversiones inmobiliarias en desarrollo.**

Dentro del epígrafe de "Anticipos e inmovilizaciones en curso" figuran registradas inversiones en curso que una vez concluida su construcción formarán parte del patrimonio inmobiliario del Grupo. El valor de dichas inversiones a 31 de diciembre de 2009 es de 0 miles de euros (26.543 miles de euros en 2008).

	<i>miles de €</i>	
	<i>Saldo a</i> <i>31/12/2009</i>	<i>Saldo a</i> <i>31/12/2008</i>
<b>Anticipos e Inmovilizaciones en curso</b>		
Solar	--	2.200
Construcción	--	24.343
<b>Total</b>	<b>--</b>	<b>26.543</b>

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 10.416 miles de euros (10.321 miles de euros en 2008).

El valor en libros de los elementos de inmovilizado material temporalmente fuera de servicio no es significativo.

Tal y como se indica en la Nota 8, al cierre del ejercicio 2009 y 2008 la Sociedad tenía contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre su inmovilizado material.

Durante el ejercicio 2009 solo figuran elementos afectos a garantías hipotecarias del inmovilizado material por importe de 1.231 miles de euros, motivado porque durante el 2008 se han traspasado al epígrafe de inversiones inmobiliarias los elementos garantizados.

No hay capitalización de gastos financieros para el inmovilizado material.

La Sociedad sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2009 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.



Las enajenaciones de elementos de inmovilizado material durante el ejercicio 2009 han supuesto una pérdida de 1.179 miles de euros (una pérdida de 591 miles de euros en 2008).

**7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias que Martinsa-Fadesa, S.A. mantiene arrendadas al cierre del ejercicio 2009 y 2008 son las siguientes:

2009										Miles de €
Provincia	Asentamiento	Finalidad	n.º Unidades	Valor	Enche	Cargos	Otros		Amortización	
							Inmovilizado	Provisión		
León	León	Hotel	57 habitaciones	3.058	473	2.916	--	2.076	(331)	
Palma de Mallorca	Palma	Geriátrico	5.597 m <sup>2</sup>	6.831	1.502	6.314	--	1.082	(985)	
Palma de Mallorca	Palma	Aparcamiento	473 m <sup>2</sup>	2.885	--	3.125	--	--	(240)	
		Oficina de ventas	--	12	1	13	--	--	(2)	
Valladolid	Arroyo de la Encomienda	C. de Golf	--	2.563	--	2.563	--	--	--	
A Coruña	Miño	C. de Golf	--	3.382	--	3.382	--	--	--	
Madrid	Aranjuez	C. de Golf	--	5.136	--	5.520	--	--	(384)	
Huesca	Jaca	C. de Golf	--	4.322	--	4.322	--	--	--	
<b>Total</b>				<b>28.188</b>	<b>1.976</b>	<b>28.154</b>	<b>--</b>	<b>3.158</b>	<b>(1.942)</b>	

2008										Miles de €
Provincia	Asentamiento	Finalidad	n.º Unidades	Valor	Enche	Cargos	Otros		Amortización	
							Inmovilizado	Provisión		
León	León	Hotel	57 habitaciones	3.130	473	2.929	--	2.076	(272)	
Palma de Mallorca	Palma	Geriátrico	5.597 m <sup>2</sup>	5.854	1.502	5.233	--	1.082	(881)	
Palma de Mallorca	Palma	Aparcamiento	473 m <sup>2</sup>	2.948	--	3.125	--	--	(177)	
		Oficina de ventas	--	114	1	123	--	--	(10)	
Madrid	Aranjuez	C. de Golf	--	5.246	--	5.520	--	--	(274)	
<b>Total</b>				<b>17.292</b>	<b>1.976</b>	<b>16.930</b>	<b>--</b>	<b>3.158</b>	<b>(1.614)</b>	

El movimiento durante el ejercicio 2009 y 2008 en concepto de inversiones inmobiliarias ha sido el siguiente:

2009						miles de €
Estado	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final	
Inmuebles para explotación	18.906	--	(110)	24.708	43.504	
Provisión	--	(13.374)	--	--	(13.374)	
Amort. inm. explotación	(1.614)	(338)	10	--	(1.942)	
<b>Total</b>	<b>17.292</b>	<b>(13.712)</b>	<b>(100)</b>	<b>24.708</b>	<b>28.188</b>	

2008						miles de €
Estado	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final	
Inmuebles para explotación	18.990	--	(84)	--	18.906	
Amort. inm. explotación	(1.273)	(341)	--	--	(1.614)	
<b>Total</b>	<b>17.717</b>	<b>(341)</b>	<b>(84)</b>	<b>--</b>	<b>17.292</b>	

Los trasposos más significativos del ejercicio 2009 corresponden a la calificación de determinados activos como inversión inmobiliaria registrados anteriormente en existencias e inmovilizado material, entre ellas se encuentra el campo de golf de Badaguas por importe de 6.059 miles de euros, el campo de golf de Miño por importe de 8.037 miles euros, campo de golf de Valladolid por importe de 5.873 miles euros y residencial Fabiola por importe de 4.739 miles euros.

Además se ha realizado una dotación por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 13.374 miles de euros como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

Las inversiones inmobiliarias se amortizan con los mismos criterios y años de vida útil que el inmovilizado material indicados en la nota 4.2. de la memoria.

El gasto de amortización del ejercicio 2009 ha sido de 338 miles de euros (341 miles de euros en el ejercicio 2008).

En el ejercicio 2009 y 2008 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 1.755 y 1.682 miles de euros respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas fueron de 566 miles de euros (639 miles euros en 2008).

Los activos inmobiliarios de la Sociedad están afectos a garantías hipotecarias cuyo valor neto al 31 de diciembre de 2009 era de 9.889 miles de euros (8.984 miles de euros en 2008).

No hay importes significativos por contratos de arrendamiento a largo plazo derivadas de estas propiedades.

## **8.- ARRENDAMIENTOS**

---

La Sociedad tiene arrendamientos financieros y contratos de compra a plazos, de varios elementos de transporte y maquinaria. Adicionalmente la Sociedad tiene formalizados diversos contratos de arrendamiento operativo que no suponen pagos futuros significativos.

El importe de las cuotas pendientes por arrendamiento a 31 de diciembre de 2009 es 114 miles de euros (114 miles de euros 2008).

## **9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

---

### **9.1.- Instrumentos financieros de activo**

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009		miles de €	
	Participaciones en empresas del grupo y asociadas	Créditos y cuentas a cobrar	Total
<b>Instrumentos financieros de activos no corrientes:</b>	<b>934.769</b>	<b>358.457</b>	<b>1.293.226</b>
Participaciones en empresas del grupo	807.887	--	807.887
Participaciones en empresas asociadas	972.753	--	972.753
Provisiones por deterioro	(845.871)	--	(845.871)
<b>Subtotal Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>934.769</b>	<b>--</b>	<b>934.769</b>
Créditos a empresas del grupo	--	470.166	470.166
Créditos a empresas asociadas	--	58.385	58.385
Provisiones por deterioro	--	(173.837)	(173.837)
<b>Subtotal créditos a empresas del grupo y asociadas</b>	<b>--</b>	<b>354.714</b>	<b>354.714</b>
Instrumentos de patrimonio	--	149	149
Créditos a terceros	--	1.856	1.856
Otros activos financieros	--	1.738	1.738
<b>Subtotal Inversiones financieras largo plazo</b>	<b>--</b>	<b>3.743</b>	<b>3.743</b>
<b>Instrumentos financieros de activos corrientes:</b>	<b>--</b>	<b>617.379</b>	<b>617.379</b>
<b>Créditos empresas del grupo y asociadas</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Otros créditos	--	17.275	17.275
Otros activos financieros	--	84.535	84.535
<b>Subtotal Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>--</b>	<b>101.810</b>	<b>101.810</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>--</b>	<b>200.089</b>	<b>200.089</b>
<b>Clientes empresas del grupo y asociadas</b>	<b>--</b>	<b>259.034</b>	<b>259.034</b>
Deudores varios	--	5.438	5.438
Personal	--	177	177
<b>Subtotal otros activos corrientes</b>	<b>--</b>	<b>5.615</b>	<b>5.615</b>
<b>Efetivo y equivalentes</b>	<b>--</b>	<b>50.832</b>	<b>50.832</b>
<b>Total</b>	<b>934.769</b>	<b>975.837</b>	<b>1.910.605</b>

2008		miles de €	
	Participaciones en empresas del grupo y asociadas	Créditos y cuentas a cobrar	Total
<b>Instrumentos financieros de activos no corrientes:</b>	<b>1.229.101</b>	<b>375.199</b>	<b>1.604.300</b>
Participaciones en empresas del grupo	795.242	--	795.242
Participaciones en empresas asociadas	972.784	--	972.784
Provisiones por deterioro	(538.925)	--	(538.925)
<b>Subtotal Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>1.229.101</b>	<b>--</b>	<b>1.229.101</b>
Créditos a empresas del grupo	--	450.684	450.684
Créditos a empresas asociadas	--	18.644	18.644
Provisiones por deterioro	--	(97.809)	(97.809)
<b>Subtotal créditos a empresas del grupo y asociadas</b>	<b>--</b>	<b>371.519</b>	<b>371.519</b>
Instrumentos de patrimonio	--	153	153
Créditos a terceros	--	1.856	1.856
Otros activos financieros	--	1.671	1.671
<b>Subtotal Inversiones financieras largo plazo</b>	<b>--</b>	<b>3.680</b>	<b>3.680</b>
<b>Instrumentos financieros de activos corrientes:</b>	<b>--</b>	<b>789.709</b>	<b>789.709</b>
<b>Créditos empresas del grupo y asociadas</b>	<b>--</b>	<b>3.918</b>	<b>3.918</b>
Instrumentos de patrimonio	--	6.621	6.621
Otros créditos	--	350	350
Otros activos financieros	--	121.945	121.945
<b>Subtotal Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>--</b>	<b>128.916</b>	<b>128.916</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>--</b>	<b>341.425</b>	<b>341.425</b>
<b>Clientes empresas del grupo y asociadas</b>	<b>--</b>	<b>255.300</b>	<b>255.300</b>
Deudores varios	--	5.721	5.721
Personal	--	179	179
<b>Subtotal otros activos corrientes</b>	<b>--</b>	<b>5.900</b>	<b>5.900</b>
<b>Efetivo y equivalentes</b>	<b>--</b>	<b>54.250</b>	<b>54.250</b>
<b>Total</b>	<b>1.229.101</b>	<b>1.164.908</b>	<b>2.394.009</b>

**a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:**
***Inversiones en empresas del grupo y asociadas***

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2009 y 2008, ha sido el siguiente (en miles de euros):

2009					miles de €
	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2009
Participaciones en empresas del grupo	795.242	--	--	12.645	807.887
Créditos a empresas del grupo	450.684	11.937	(423)	7.968	470.166
Participaciones en empresas asociadas	972.784	--	(31)	--	972.753
Créditos a empresas asociadas	18.644	--	(2)	39.743	58.385
Total coste	2.237.354	11.937	(456)	60.356	2.309.191
Provisiones	(636.734)	(384.302)	1.328	--	(1.019.708)
<b>Valor neto</b>	<b>1.600.620</b>	<b>(372.365)</b>	<b>872</b>	<b>60.356</b>	<b>1.289.483</b>

2008					miles de €
	Saldo a 31/12/2007	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2008
Participaciones en empresas del grupo	714.750	22.366	(18.134)	76.260	795.242
Créditos a empresas del grupo	459.856	45.906	--	(55.078)	450.684
Participaciones en empresas asociadas	968.251	1.489	(1.200)	4.244	972.784
Créditos a empresas asociadas	47.070	--	(3.000)	(25.426)	18.644
Total coste	2.189.927	69.761	(22.334)	--	2.237.354
Provisiones	(103.475)	(517.106)	2.445	(18.598)	(636.734)
<b>Valor neto</b>	<b>2.086.452</b>	<b>(447.345)</b>	<b>(19.889)</b>	<b>(18.598)</b>	<b>1.600.620</b>

Las operaciones más significativas del ejercicio 2009 se derivan del traspaso entre cuentas de balance, uno de ellos corresponde a la reclasificación de créditos de empresas del grupo a empresas asociadas por importe de 39.743 miles euros, también se ha reclasificado del epígrafe de clientes empresas del grupo a créditos a empresas del grupo por importe de 48.498 miles de euros.

Las adiciones y bajas más significativas en participaciones en empresas del grupo del ejercicio 2008 corresponde a la operación de escisión que se ha realizado en Fadesa Hungría por importe de 18.105 miles de euros. En la columna de traspasos se incluye principalmente la capitalización de préstamos de FRG (40.004 miles euros) e Inmobiliaria Fadesamex (40.500 miles euros), el resto corresponde a reclasificaciones entre saldos de empresas del grupo y asociadas.

El desglose de empresas del grupo y asociadas, así como sus datos relevantes al cierre del ejercicio es el siguiente, según las cuentas anuales correspondientes pendientes de aprobar:

2009		miles de €			
Empresas del grupo	% Participación	Datos Contables		Datos Patrimoniales	
		Coste	Provisión	Coste	Resultado
Arco Iris Gestión, S.L.	99,90%	132	(127)	5	--
Baranda Azul, S.A.	100,00%	1.830	--	980	(124)
Casino de Badaguas, S.A.	100,00%	1.202	(373)	975	(188)
Central Passage Shopping Center Kft	100,00%	12.943	--	12.651	(403)
Confias Home, S.L.	100,00%	60	(4)	277	(221)
Construcciones Pórtico, S.L.	99,00%	2.677	--	3.795	(1.111)
Construmar SAS	100,00%	60	--	60	--
Enera Energia, S.L.	100,00%	3	(3)	(109)	(4)
Eurogalia, S.L.	100,00%	480	(480)	(79.315)	(5.856)
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA.	100,00%	50	--	50	--
Fadesa Bulgaria EOOD	52,70%	2.021	--	296	(641)
Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	320	(320)	1.794	72
Fadesa Cesko, s.r.o.	0,76%	9	--	59	(11)
Fadesa Deutschland GMBH I GR	100,00%	25	(25)	(304)	(9)
Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	123.375	(58.826)	5.038	(3.099)
Fadesa Ireland Limited GMBH	100,00%	4	(4)	(445)	(110)
Fadesa Polska SP z.o.o.	100,00%	848	(848)	184	(185)
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.415	(29.287)	(4.502)	(1.669)
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o	51,00%	149.676	(123.156)	4.659	3.918
Fadesa Slovensko, s.r.o.	100,00%	5	(5)	(32)	--
Fadesa Sverige AB	100,00%	12	(12)	(217)	--
Fadesa UK Limited	100,00%		( )	(2.572)	--
Fadesa Village Resort, S.L.	100,00%	60	(60)	(248)	(41)
Fercler, S.L.	98,60%	90	--	12.035	(152)
Société Financière Rive Gauche Groupe Fadesa	100,00%	255.270	(160.907)	21.541	2.943
Golf de Aranjuez, S.L.	100,00%	4	(1)	3	--
Hotel Balneario de Villaiba, S.L.	100,00%	1.500	(1.500)	(1.030)	(55)
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	100,00%	27	--	24	--
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	100,00%	27	--	24	--
Hotel Silvershore Kft	100,00%	1.307	--	1.277	(5)
Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V.	100,00%	40.124	--	23.523	343
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Inomar, S.L.	100,00%	21.660	(10.166)	28.295	(11.085)
Jafemafe, S.L.U.	100,00%	13.130	(4.145)	5.417	(109)
Lamps, S.A.	100,00%	1.427	--	30	(45)
Inmobiliaria Marplus, S.A.	99,98%	625	--	9.601	(37)

2009		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
Empresas del grupo	% Participación	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Martinsa Norte, S.A. (*)	47,50%	754	--	8.683	(92)
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	100,00%	3.866	--	3.779	(10)
Miño Golf, S.L.	100,00%	4	(1)	3	--
Monteagraria 2006, S.L.	100,00%	4	(4)	(1)	--
Obralar, S.L.	100,00%	14.932	--	87.937	(604)
Obras y suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	85,18%	2.375	--	3.881	302
Residencia Corufesa de Viviendas, S.L.	100,00%	793	(793)	980	(4.545)
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	64.255	--	(3.494)	(6.000)
Société de Logements Touristiques de la Cote, S.A.	99,60%	27	--	24	--
Sotoverde Golf, S.L.	100,00%	4	--	(34)	40
Task Arando, S.L.	55,00%	5	(6)	(298)	(208)
Town Planning, S.L.	100,00%	7.561	--	14.230	(10.829)
TR-2, S.A.	100,00%	2.103	--	142	(36)
Urbanizadora Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	41.875	(24.430)	8.839	5.393
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00%	36	(25)	25	(14)
<b>Total</b>		<b>807.887</b>	<b>(416.398)</b>	<b>168.515</b>	<b>(34.487)</b>

(\*) Se dispone de control a través de otras participaciones.

(\*\*) No hay resultados atribuibles a operaciones discontinuadas ni dividendos.

2009		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
Empresas asociadas	% Participación	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Casasola Explotaciones Agropecuarias S.A.	48,00%	184.253	(68.783)	2.113	--
Compañía Agrícola el Tesorillo, S.A.	50,00%	17.300	--	1.122	(274)
Compl. Rurales Montesierra (Huson)	25,00%	12.525	(12.177)	1.365	--
Desarrollos de Proyectos Castilla y León, S.L.	40,25%	1.589	--	20.350	(211)
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	50,00%	12.750	(12.750)	9.538	(4.895)
Edificios del Noroeste, S.A.	26,00%	625	(625)	--	--
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	50,00%	2	--	1	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	50,00%	6.000	(928)	6.902	143
General Firm of Morocco, S.A.	50,00%	513.063	(262.984)	48.745	(19.147)
Guadalmina Golf, S.A.	39,75%	3.551	--	30.915	--
Iberdom	20,00%	1.996	--	(344)	--
Iberinvest, SP Z.o.o. (S.L.)	25,00%	3	--	(162)	--
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00%	1.503	--	1.187	--
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	33,00%	208.964	(64.025)	41.688	(451)
Inversiones Arnova, S.L.	50,00%	15	--	15	--
Nueva Ciudad Zalia (Huson)	26,00%	5.010	(3.972)	3.390	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	50,00%	2.546	(2.546)	2.590	(2.969)
Raslian, S.L.	10,00%	--	--	--	--
Remobar, S.L.	48,80%	7	(7)	--	--
RTM Desarrollo Urban y Sociales, S.A.	28,32%	676	(676)	(205)	1.698
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50,00%	375	--	233	(1)
<b>Total</b>		<b>972.753</b>	<b>(429.473)</b>	<b>169.443</b>	<b>(26.107)</b>

2008		miles de €			
Empresas del grupo	% Participación	Datos Contables		Datos Patrimoniales	
		Código	Provision	Capital Reportado	Reservado (según IFRS)
Arco Iris Gestión, S.L.	99,90%	132	(127)	5	--
Baranda Azul, S.A.	100,00%	1.830	--	985	(5)
Casino de Badaguas, S.A.	100,00%	1.202	(218)	1.033	(58)
Central Pasaje Shopping Center Kft	100,00%	12.943	--	12.942	10
Confias Home, S.L.	100,00%	60	--	191	86
Construcciones Pórtico, S.L.	99,00%	2.677	--	6.063	(2.268)
Construmar SAS	100,00%	60	--	60	--
Enera Energía, S.L.	100,00%	3	(81)	(105)	(4)
Eurogalia, S.L.	100,00%	480	--	(35.168)	(44.146)
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA	100,00%	50	--	50	--
Fadesa Bulgaria EOOD	100,00%	2.021	--	354	(958)
Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	320	(2.865)	1.623	171
Fadesa Cesko, s.r.o.	100,00%	9	(748)	(727)	(169)
Fadesa Deutschland GMBH I GR	100,00%	25	(401)	(232)	(72)
Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	123.375	(52.833)	10.996	(5.839)
Fadesa Ireland Limited GMBH	100,00%	4	(446)	(279)	(167)
Fadesa Polska SP z.o.o.	100,00%	848	--	666	(475)
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.415	(34.942)	(2.798)	(1.704)
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o	51,00%	149.676	(24.690)	475	1.781
Fadesa Slovensko, s.r.o.	100,00%	5	(40)	(32)	--
Fadesa Sverige AB	100,00%	12	(253)	(217)	--
Fadesa UK Limited	100,00%	--	(2.855)	(2.141)	(531)
Fadesa Village Resort, S.L.	100,00%	60	(310)	(173)	(75)
Fercler, S.L.	98,60%	90	--	12.209	(175)
Société Financière Rive Gauche Groupe Fadesa	100,00%	255.270	--	28.913	(7.372)
Golf de Aranjuez, S.L.	100,00%	4	--	3	--
Hotel Baleario de Villalba, S.L.	100,00%	1.500	(2.525)	(681)	(350)
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	100,00%	27	(4)	24	--
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	100,00%	27	(4)	24	--
Hotel Silvershore Kft	100,00%	1.307	--	1.307	--
Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V.	100,00%	40.124	(37.288)	29.899	(7.149)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(913)	--	--
Inomar, S.L.	100,00%	21.660	(8.793)	28.303	(8)
Jafemafe, S.L.U.	100,00%	13.130	(3.357)	5.498	(82)
Lamps, S.A.	100,00%	1.427	--	31	--
Inmobiliaria Marplus, S.A.	99,98%	625	--	9.268	334
Martinsa Norte, S.A. (*)	47,50%	754	(5.317)	6.472	2.212
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	100,00%	3.866	--	3.866	--
Miño Golf, S.L.	100,00%	4	--	3	--
Monteagraria 2006, S.L.	100,00%	4	(5)	(1)	--
Obralar, S.L.	100,00%	2.287	(7.606)	85.855	2.082
Obras y suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	85,18%	2.375	--	3.564	317
Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L.	100,00%	793	(6.135)	981	(1)
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	64.255	(300)	103	(3.857)
Société de Logements Touristiques de la Cote, S.A.	100,00%	27	(4)	24	--
Sotoverde Golf, S.L.	100,00%	4	(24)	3	(37)
Task Arando, S.L.	51,00%	5	(13)	3	(300)
Town Planning, S.L.	100,00%	7.561	(17.852)	14.778	(1.368)
TR-2, S.A.	100,00%	2.103	(1.064)	142	--
Urbanizadora Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	41.875	(28.061)	11.122	(2.283)
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00%	36	--	25	--
<b>Total</b>		<b>795.242</b>	<b>(240.171)</b>	<b>235.309</b>	<b>(72.460)</b>

(\*) Se dispone de control a través de otras participaciones.

(\*\*) No hay resultados atribuibles a operaciones discontinuadas ni dividendos.

2008		miles de €			
Empresas asociadas	% Participación	Datos Contables		Datos Patrimoniales	
		Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultados atribuibles (**)
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria S.A. UTE	50,00%	3	--	6	--
Casasola Explotaciones Agropecarias S.A.	48,00%	184.253	(57.297)	2.408	(295)
Compañía Agrícola el Tesorillo, S.A.	50,00%	17.300	(1.012)	1.395	(274)
Compl. Rurales Montesierra (Huson)	25,00%	12.525	--	1.387	(22)
Desarrollos de Proyectos Castilla y León, S.L.	40,25%	1.589	--	21.873	(1.522)
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	50,00%	12.750	(90.623)	9.608	(4)
Edificios del Noroeste, S.A.	26,00%	625	(769)	--	--
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	50,00%	2	(1)	2	(1)
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	50,00%	6.000	--	7.283	(382)
Group Fadesa Maroc, S.A.	50,00%	513.063	(80.184)	48.646	147
Guadalmina Golf, S.A.	39,75%	3.571	--	31.006	(92)
Hotel Med-Azur, S.A.	1,97%	8	--	--	--
Iberdom	20,00%	1.996	--	(365)	21
Iberinvest, SP Z.o.o. (S.L.)	25,00%	3	--	(162)	--
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00%	1.503	(7)	1.318	(131)
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	33,00%	208.964	(68.619)	42.243	(555)
Inversiones Arnova, S.L.	50,00%	15	--	15	--
Nueva Ciudad Zalia (Huson)	26,00%	5.010	--	3.400	(10)
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	50,00%	2.546	--	2.539	52
Raslian, S.L.	10,00%	--	--	--	--
Remobar, S.L.	48,80%	7	--	--	--
RTM Desarrollo Urban y Sociales, S.A.	28,32%	676	(7)	1.291	(1.497)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50,00%	375	(235)	233	--
<b>Total</b>		<b>972.784</b>	<b>(298.754)</b>	<b>174.126</b>	<b>(4.565)</b>

(\*) Se dispone de control a través de otras participaciones.

(\*\*) No hay resultados atribuibles a operaciones discontinuadas ni dividendos.

La actividad y domicilio social de las sociedades del grupo y asociadas son los siguientes:



Denominación Socia	Actividad
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid Sin actividad
Baranda Azul, S.A.	Sevilla Sin actividad
Casino de Badaguan, S.A.	A Coruña Sin actividad
Central Passage Shopping Center Kft	Budapest / Hungría Prestación de servicios inmobiliarios
Confias Home, S.L.	A Coruña Prestación de servicios inmobiliarios
Construcciones Pórtico, S.L.	Madrid Promoción inmobiliaria para venta
Construmar SAS	París Sin actividad
Enera Energia, S.L.	A Coruña Sin actividad
Eurogalia, S.L.	A Coruña Tenencia de cartera
Fadesa Brasil Emprendimientos Ltda.	Sao Paulo / Brasil Sin actividad
Fadesa Bulgaria EOOD	Sofia / Bulgaria Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Deutschland GMBH I GR	Frankfurt / Alemania Sin actividad
Fadesa Hungaria, RT	Budapest / Hungría Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Ireland Limited GMBH	Dublín / Irlanda Sin actividad
Fadesa Polska, SP z.o.o.	Varsovia / Polonia Sin actividad
Fadesa Portugal, S.A.	Moita/Portugal Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o	Varsovia / Polonia Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Slovensko, s.r.o.	Bratislava / Eslovaquia Sin actividad
Fadesa Sverige AB	Goteborg / Suecia Sin actividad
Fadesa UK Limited	Reino Unido Sin actividad
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña Sin actividad
Fercler, S.L.	Madrid Promoción inmobiliaria para venta
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña Sin actividad
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	A Coruña Sin actividad
Hotel Les Orangers Saidia, SA	Saidia / Marruecos Sin actividad
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos Sin actividad
Hotel Silvershore Kft	Budapest / Hungría Prestación de servicios inmobiliarios
Inmobiliaria Fadesamex SA de CV	Mexico Promoción inmobiliaria para venta
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid Promoción inmobiliaria para venta
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña Sin actividad
Inomar, S.L.	Madrid Explotación de inmuebles
Jafemafe, S.L.U.	Madrid Explotación de inmuebles
Lamps, S.A.	Sevilla Sin actividad
Martinsa Norte, S.A.	Madrid Promoción inmobiliaria para venta
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Budapest / Hungría Prestación de servicios inmobiliarios
Miño Golf, S.L.	A Coruña Sin actividad
Monteagraria 2006 S.L.	Sevilla Actividad agrícola
Obralar, S.L.	A Coruña Promoción inmobiliaria para venta-
Obras y suelos de Galicia, S.A.	A Coruña Sin actividad
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid Explotación club deportivo
Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña Sin actividad
SC Fadesa Romania SRL	Bucarest Promoción inmobiliaria para venta
Société de Logements Touristiques de la Cote, S.A.	Saidia / Marruecos Sin actividad
Société Financiere Rive Gauche Groupe Fadesa	Montparnasde / Francia Promoción inmobiliaria para venta
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña Arrendamiento de instalaciones de golf
Task Arando, S.L.	Madrid Sin actividad
Town Planing, S.L.	Ma Promoción inmobiliaria para venta
TR-2, S.A.	Sevilla Sin actividad
Urbanizadora. Club de Campo Logroño, S.L.	A Coruña Promoción inmobiliaria para venta
Urbanizadora. de Peñarroja en Pego, S.L.	A Coruña Urbanizadora

Empresa asociada	Domicilio Social	Actividad
Casasola Explotaciones Agropecaria S.A.	Valladolid	Sin actividad
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Actividad agrícola
Compl.Rurales Montesierra (Huson)	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Desarrollos de Proyectos Castilla y León, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
General Firm of Morocco, S.A.	Marruecos	Promoción inmobiliaria para venta
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación de instalaciones de golf
Iberdom	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Iberinvest, SP Z.o.o. (S.L.)	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Imoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	Madrid	Sin actividad
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Representación de empresas
Nueva Ciudad Zalia (Huson)	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Raslian, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Madrid	Prestación de servicios

Las participaciones detalladas anteriormente figuran registradas al coste de adquisición, excepto las procedentes de la combinación de negocio que han sido registradas por su valor razonable. Para el análisis de la posible existencia de deterioro se tiene en cuenta el coste de adquisición más el importe de las plusvalías tácitas existentes a la fecha de cierre del ejercicio.

La provisión por deterioro se ha puesto de manifiesto por la bajada del valor de los activos que poseen las sociedades del grupo y asociadas, como consecuencia de la situación que atraviesa el mercado inmobiliario. El valor razonable de los activos que poseen las sociedades del grupo y asociadas se ha obtenido en base al valor de tasación obtenido de experto independiente de fecha 31 de diciembre de 2009 y 2008.

#### *Negocios conjuntos*

El desglose en los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades controladas conjuntamente por la Sociedad es el siguiente:

		<i>miles de €</i>	
<b>Negocios conjuntos</b>		<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Activo corriente	391.583	458.300	
Activo no corriente	18.360	4.202	
	<u>409.943</u>	<u>462.502</u>	
Pasivo corriente	342.165	394.258	
Pasivo no corriente	31.866	6.133	
	<u>374.031</u>	<u>400.391</u>	
Ingresos	53.381	15.701	
Coste de ventas	(59.912)	(18.084)	
Gastos administrativos	(10.626)	(6.643)	
Costes financieros	(5.364)	7.672	
Beneficio/Pérdida antes de impuestos	(22.521)	(1.354)	
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(4.764)	1.254	
<b>Beneficio neto</b>	<b>(27.285)</b>	<b>(100)</b>	

#### *Créditos a empresas del grupo y asociadas*

Los créditos no corrientes con sociedades del grupo y asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto, tanto con sociedades nacionales como extranjeras. Estos saldos recogen los intereses devengados a 31 de diciembre de 2009 por importe de 60.739 miles de euros (48.839 miles de euros en 2008). Los tipos de interés utilizados están en consonancia con los de mercado.

Entre los créditos no corrientes concedidos figuran préstamos participativos a Eurogalia, S.L., por importe total de 100.000 miles de euros. El vencimiento de todos ellos es en junio de 2010 y la remuneración está fijada en un concepto variable equivalente al 10% de los beneficios netos anuales. Además la Sociedad tiene concedido otro préstamo por 30.000 miles de euros a Inmobiliaria Fuerteventura, S.L. con vencimiento junio de 2010. El tipo de interés aplicado el Euribor a seis meses más un diferencial del 0,75. Adicionalmente, se ha registrado un crédito con Town Planning por importe de 39.210 miles de euros correspondiente a unos préstamos que en principio esta sociedad tenía con entidades bancarias. Dicha deuda fue incluida en el contrato de préstamo sindicado formalizado el 7 de mayo de 2008 que negoció la sociedad Martinsa-Fadesa, S.A., como consecuencia de ello generó un crédito y una deuda con empresas del grupo entre ambas sociedades.

Del resto de los principales créditos e intereses devengados que recoge este epígrafe estarían los correspondientes a Inmobiliaria Fadesamex de 74.853 miles de euros (72.318 miles de euros en 2008), Societé Financiere Rive Gauche de 65.011 miles de euros (61.118 miles de euros en 2008), Fadesa Rumania de 54.601 miles de euros (51.544 miles de euros en 2008) y Fadesa Hungría por 48.739 miles de euros (47.573 miles de euros en 2008). Estos créditos tienen vencimiento a un año con renovación tácita.

Teniendo en cuenta las previsiones de tesorería de las sociedades prestatarias, Martinsa-Fadesa, SA no solicitará en 2010 el pago de dichos préstamos.

Para hacer frente a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial de algunas sociedades, figura registrada una provisión por importe de 173.837 miles de euros (97.809 miles de euros en 2008) que corresponde principalmente a: Eurogalia por importe de 100.000 miles euros (97.809 miles de euros en 2008), Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L. por importe de 36.108 miles euros, RTM desarrollo Urb.y Sociales S.A. por importe de 16.026 miles euros y Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L. por importe de 10.354 miles euros.

#### **b) Instrumentos financieros de activos corrientes:**

**Otros activos financieros**

Los principales importes de este saldo corresponden a una provisión de fondos de Bancaja por un saldo de 7.000 miles de euros correspondientes a los gastos de la Urbanización de Arroyo del Fresno, así como saldos indisponibles en garantía de avales concedido por entidades financieras que corresponden a Martinsa-Fadesa, S.A. por importe de 75.602 miles de euros (109.042 miles de euros en 2008).

**Deudores comerciales**

El detalle de los deudores comerciales es el siguiente para los años 2009 y 2008:

	<i>miles de €</i>	
<b>Deudores comerciales</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Clientes	266.322	400.019
Clientes empresas de grupo y asociadas	269.875	255.300
Deudores varios	11.302	10.721
Deterioro	(82.937)	(63.594)
<b>Total</b>	<b>464.561</b>	<b>602.446</b>

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre.

En la nota 9.5 de la memoria se explican el criterio y las causas de la provisión por deterioro constituida.

El movimiento de la provisión por deterioro en el ejercicio 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>			
	Saldo a	(Nota 15.4)		Saldo a
<b>Provisión deterioro</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Dotaciones</b>	<b>Aplicaciones</b>	<b>31/12/2009</b>
Clientes	(58.594)	(7.639)	--	(66.233)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	--	(10.841)	--	(10.841)
Otros deudores	(5.000)	(863)	--	(5.863)
<b>Total</b>	<b>(63.594)</b>	<b>(19.343)</b>	<b>--</b>	<b>(82.937)</b>

	<i>miles de €</i>			
	Saldo a	(Nota 15.4)		Saldo a
<b>Provisión deterioro</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>Dotaciones</b>	<b>Aplicaciones</b>	<b>31/12/2008</b>
Clientes	(21.950)	(56.744)	20.100	(58.594)
Otros deudores	--	(5.000)	--	(5.000)
<b>Total</b>	<b>(21.950)</b>	<b>(61.744)</b>	<b>20.100</b>	<b>(63.594)</b>

Las cuentas a cobrar a clientes se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable, lo que supone actualizar su valor nominal a una tasa de interés equivalente a la del mercado, en función del vencimiento esperado de estas partidas. A partir de la valoración inicial, estas cuentas se registran por su coste amortizado.

Los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2009 y 2008, cuyo plazo de realización se espera que sea superior a doce meses desde la fecha del balance son los siguientes:

2009		2008	
<i>miles de €</i>		<i>miles de €</i>	
Año vencimiento	Importe	Año vencimiento	Importe
2010	15.350	2009	62.350
2011	28.376	2010	55.128
2012	23.490	2011	53.360
2013 y sgtes	199.106	2012 y sgtes	229.181
<b>Total</b>	<b>266.322</b>	<b>Total</b>	<b>400.019</b>

**Efectivo y equivalentes**

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 de la Sociedad; los depósitos devengan intereses según los tipos aplicados. El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo se aproxima a su valor en libros.

	<i>miles de €</i>	
Efectivo y otros medios líquidos	2009	2008
Efectivo de caja y bancos	6.957	39.228
Otros activos líquidos equivalentes	43.875	15.022
<b>Total</b>	<b>50.832</b>	<b>54.250</b>

**9.2.- Instrumentos financieros de pasivo**

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009	miles de €	
	Deudas y cuentas a pagar	Derivados y otros
<b>Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:</b>	<b>188.337</b>	
Deudas con entidades de crédito	2.076	
Acreeedores por arrendamiento financiero	75	
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>2.151</b>	
Fianzas y depósitos recibidos	365	
Otras deudas	143.921	
<b>Subtotal otros pasivos no corrientes</b>	<b>144.286</b>	
<b>Deudas empresas del grupo y asociadas</b>	<b>41.900</b>	
<b>Instrumentos financieros de pasivos corrientes:</b>	<b>6.172.532</b>	
Deudas con entidades de crédito	4.970.197	
Acreeedores por arrendamiento financiero	39	
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>4.970.236</b>	
Depósitos y fianzas recibidos	264	
Otras deudas	20.463	
<b>Subtotal otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>20.727</b>	
<b>Deudas empresas del grupo y asociadas</b>	<b>96.950</b>	
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.082.486</b>	
Personal	2.132	
<b>Subtotal otros pasivos corrientes</b>	<b>2.132</b>	
<b>Total</b>	<b>6.360.869</b>	

2008	miles de €	
	Deudas y cuentas a pagar	Derivados y otros
<b>Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:</b>	<b>180.610</b>	--
Acreeedores por arrendamiento financiero	75	--
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>75</b>	--
Fianzas y depósitos recibidos	365	--
Otras deudas	138.270	--
<b>Subtotal otros pasivos no corrientes</b>	<b>138.635</b>	--
<b>Deudas empresas del grupo y asociadas</b>	<b>41.900</b>	--
<b>Instrumentos financieros de pasivos corrientes:</b>	<b>6.283.368</b>	<b>132.000</b>
Deudas con entidades de crédito	5.116.437	--
Acreeedores por arrendamiento financiero	39	--
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>5.116.476</b>	--
<b>Instrumentos derivados</b>	--	<b>132.000</b>
Depósitos y fianzas recibidos	256	--
Otras deudas	19.187	--
<b>Subtotal otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>19.443</b>	--
<b>Deudas empresas del grupo y asociadas</b>	<b>15.445</b>	--
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.122.599</b>	--
Personal	9.405	--
<b>Subtotal otros pasivos corrientes</b>	<b>9.405</b>	--
<b>Total</b>	<b>6.463.978</b>	<b>132.000</b>

**a) Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:*****Otras deudas***

En este epígrafe se incluyen principalmente dos préstamos subordinados y convertibles:

- a) Un préstamo subordinado y convertible concedido por Caja Madrid cuyo saldo inicial era de 75.000 miles de euros.

El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de un 2% pagadero en su totalidad al vencimiento del préstamo subordinado (12 de marzo de 2012). Al 31 de diciembre de 2009, el saldo de este préstamo es de 84.807 miles de euros (80.817 miles de euros en 2008) que incluye el principal más las comisiones capitalizadas de acuerdo al contrato.

- b) Un préstamo subordinado y convertible en acciones suscrito por accionistas de la compañía, cuyo saldo es de 50.000 miles de euros. El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 300 puntos básicos y duración de nueve años.

***Deudas con empresas del grupo y asociadas***

En este epígrafe se incluyen préstamos recibidos de sociedades del grupo. Los principales no difieren con respecto al año anterior y son los siguientes: Obralar por 20.000 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 6 meses más 75 puntos básicos, Inmobiliaria Marplus, S.A. por 6.602 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos, Fercler, S.L. por 6.152 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos, Construcciones Pórtico S.L. por 3.820 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos, Martinsa Norte S.A. por 2.500 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos.

Estos créditos tienen vencimiento indefinido o en el año 2010, pero dado que las distintas sociedades no tienen intención de exigir los mismos en el año 2010, se han clasificado como no corrientes.

**b) Instrumentos financieros de pasivos corrientes:*****Deudas con entidades de crédito***

Tal como se describe en la nota 4.8 la Sociedad clasifica como pasivo corriente la totalidad de la deuda vinculada a su negocio inmobiliario con independencia de los plazos de vencimiento establecidos en los respectivos contratos de formalización de deuda, manteniendo registrado como deuda financiera no corriente el resto de la deuda que tiene vencimiento superior a un año desde la fecha de cierre del ejercicio. Adicionalmente en el pasivo corriente, se clasifica entre deuda vinculada al negocio inmobiliario a corto y largo plazo, según la fecha de vencimiento, siendo a corto plazo las que tienen una fecha inferior a un año y a largo plazo aquellas que su fecha de vencimiento es superior al periodo antes mencionado.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito es la siguiente:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
<b>DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (CORRIENTE)</b>	<b>4.970.197</b>	<b>5.116.437</b>
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	483.143	535.331
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	372.049	564.411
Préstamo Sindicado	3.741.739	3.745.681
Deuda procedente de instrumentos derivados	63.000	--
Otros préstamos	132.159	140.112
Intereses devengados y no vencidos	178.107	130.902
<b>DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO ( NO CORRIENTE)</b>	<b>2.076</b>	<b>--</b>
Préstamos hipotecarios	2.076	--

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

<b>2009</b>			<i>miles de €</i>
<i>Concepto</i>	<i>Corto plazo</i>	<i>Largo plazo</i>	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	12.035	--	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	169.502	236.374	
Otros préstamos hipotecarios	206.996	128.836	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	48.635	951	
Deudas por efectos descontados	45.975	5.888	
<b>Total</b>	<b>483.143</b>	<b>372.049</b>	
<b>2008</b>			<i>miles de €</i>
<i>Concepto</i>	<i>Corto plazo</i>	<i>Largo plazo</i>	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	8.535	--	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	229.834	213.036	
Otros préstamos hipotecarios	177.334	247.397	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	5.695	100.820	
Préstamos	32.510	3.158	
Deudas por efectos descontados	81.423	--	
<b>Total</b>	<b>535.331</b>	<b>564.411</b>	

#### ***Préstamos hipotecarios subrogables***

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 la Sociedad utiliza para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias. El importe de los préstamos formalizados a 31 de diciembre de 2009 es de 1.474.710 miles de euros (1.496.835 miles de euros en 2008), de los que están dispuestos 417.911 miles de euros (451.405 miles de euros en 2008) y el tipo de interés aplicado se mantiene con respecto a 2008 en Euribor más 50 puntos básicos.

El importe de los gastos financieros de "Préstamos hipotecarios subrogables" devengados en este ejercicio ascienden a 11.851 miles de euros, de los cuales 60 miles de euros (235 miles de euros en 2008) corresponden



a viviendas protegidas y 11.791 miles de euros (18.621 miles de euros en 2008) a viviendas de promoción libre.

Si bien, los préstamos hipotecarios subrogables en su mayor parte no tienen exigibilidad a menos de doce meses, al tener vencimientos superiores a un año (tal como se especifica en el cuadro de vencimientos de deudas corrientes), la Sociedad ha adoptado el criterio de clasificar a corto plazo todos aquellos importes que correspondan a la financiación de inmuebles que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2009 existan compromisos firmes de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

#### ***Deudas por efectos descontados***

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene concedidos por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados a dicha fecha de 51.863 miles de euros (81.423 miles de euros en 2008).

Dada la situación concursal de la Sociedad, no existe disponible en pólizas de crédito, ni de descuento.

#### ***Préstamos y pólizas de crédito para financiación de suelo***

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de crédito por importe de 141.897 miles de euros a 31 de diciembre (108.207 miles de euros en 2008), de las que están dispuestas 49.586 miles de euros (106.515 miles de euros en 2008).

#### ***Préstamo Sindicado***

Con fecha 7 de mayo de 2008 se procedió a la firma del Contrato de Novación del Contrato de Financiación con todas las entidades participantes en el Sindicato con las que se mantenía una deuda de 2.580 millones de euros aproximadamente, con otras entidades de crédito que mantenían posiciones acreedoras contra la Sociedad fuera del Contrato de Financiación por importe global de hasta 1.014 millones de euros, unificando todas estas deudas bajo un único contrato por importe de 3.594 millones de euros, más la capitalización de intereses devengados hasta la fecha de contrato por importe de 148 millones de euros aproximadamente.

Los términos y condiciones del contrato de Novación contemplan un alargamiento de los plazos de amortización y de intereses en un periodo de 33 meses, con inclusión de la amortización prevista originalmente para el día 17 de marzo de 2008 por importe de 362 millones de euros.

Los principales términos del contrato de refinanciación de la deuda son los siguientes:

- Tramo A, 1.014 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma ( 8 millones de euros).
- Tramo B, 2.580 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma (140 millones de euros).
- Suscripción del Tramo C por 150 millones de euros no suscrito.

En el tramo A se adhieren préstamos de las siguientes empresas del grupo:

*miles de €*

<b>Tributarios</b>	
Fadesa Hungaria, Rt.	36.000
Town Planning, S.L.	39.210
Fercler, S. L.	3.700
Societe Financiere Rive Gauche	3.000
Fadesa Portugal, S.A.	2.590
Eurogalia, S.L.	300
<b>Total</b>	<b>84.800</b>

La duración de la refinanciación es de 33 meses a contar de la fecha de firma del contrato con una opción de prórroga por un plazo adicional de 2 años para cada acreedor. Respecto a los intereses, se contempla entre 175 y 350 puntos básicos para cada uno de los tramos. Se fija la posibilidad de que los intereses devengados hasta el 17 de marzo de 2008 bajo la anterior financiación sindicada, así como los intereses que se generen bajo la financiación reestructurada sean capitalizados por un máximo de dos periodos de intereses, siempre y cuando dichos intereses sean pagados en cualquier caso a no más tardar del año 2008. Asimismo se fija una comisión fija sobre el importe de financiación del 2% pagadera en partes iguales no más tarde del 30 de noviembre de 2008 y 2009 respectivamente.

Adicionalmente a la suscripción del Tramo C, bien dentro de las condiciones del préstamo sindicado, bien mediante financiación complementaria del mismo, dentro de las obligaciones se incluyó la de fortalecer los fondos propios o la emisión de deuda completamente subordinada a la financiación por un importe de 350 millones de euros antes de la finalización del ejercicio 2008. Como adelanto del compromiso de fortalecer los fondos propios de la compañía, los socios principales de la misma, con fecha 6 de mayo de 2008 han suscrito préstamos subordinados por importe de 50 millones de euros, cuyo principal e intereses se pagarán a plazo posterior al vencimiento del Contrato de Novación. Cabe la conversión del Préstamo Subordinado en capital o amortización anticipada con el producto obtenido del fortalecimiento de los fondos propios.

Dado que la Sociedad no pudo obtener la financiación del Tramo C, se produjo el incumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato de refinanciación y la entidad agente dio por vencido anticipadamente el contrato de financiación el día 21 de agosto de 2008, por lo que las comisiones han sido consideradas como devengadas al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2009.

***Vencimiento de deudas con entidades de crédito;***

Los vencimientos por años del pasivo financiero no corriente es el siguiente:

*miles de €*

<b>2009</b>						<b>Total</b>
	2009	2010	2011	2012	2013	
Préstamos y créditos	--	--	--	--	2.076	2.076
Otros préstamos hipotecarios	75	--	--	--	--	75
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.076</b>	<b>2.151</b>

Los vencimientos para los pasivos corrientes se muestran en el cuadro siguiente. Para el caso de los préstamos hipotecarios subrogables, las amortizaciones incluidas se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponde, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal como se indica en el apartado de préstamos hipotecarios subrogables anterior. El desglose por vencimientos para los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:



2009						<i>miles de €</i>
	2009	2008	2007	2006	2005	Total
Préstamos y créditos	180.791	954	--	--	--	181.745
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	12.035	--	--	--	--	12.035
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	163.249	--	--	242.627	--	405.876
Otros préstamos hipotecarios	206.996	102.336	26.500	--	--	335.832
Deudas por efectos descontados	45.975	--	--	5.888	--	51.863
<b>Total</b>	<b>609.046</b>	<b>103.290</b>	<b>26.500</b>	<b>248.515</b>	<b>--</b>	<b>987.351</b>

2008						<i>miles de €</i>
	2008	2007	2006	2005	2004	Total
Préstamos y créditos	132.476	46.924	100.820	2.076	--	282.296
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	--	8.535	--	--	--	8.535
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	5.385	7.121	--	430.364	--	442.870
Otros préstamos hipotecarios	201.334	27.298	169.598	26.500	--	424.730
Deudas por efectos descontados	81.423	--	--	--	--	81.423
<b>Total</b>	<b>420.618</b>	<b>89.878</b>	<b>270.418</b>	<b>458.940</b>	<b>--</b>	<b>1.239.854</b>

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2009 fue de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos en 2008).

#### *Acreeedores comerciales*

El desglose de los acreedores comerciales para los años 2009 y 2008 es el siguiente:

			<i>miles de €</i>
Acreeedores comerciales	2009	2008	
Anticipos recibidos de clientes	186.880	190.719	
Deudas por compras a empresas del grupo y asociadas	5.983	2.212	
Deudas por compras o prestaciones de servicios	152.904	154.241	
Deudas representadas en efectos a pagar	73.304	72.415	
Deudas por adquisición de suelo	500.279	538.912	
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	163.136	164.100	
<b>Total</b>	<b>1.082.486</b>	<b>1.122.599</b>	

La Sociedad clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario.

Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas por adquisición de suelo para la promoción inmobiliaria por importe de 663.415 miles de euros (703.012 miles de euros en 2008) que no devengan intereses.

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2009 y 2008, ciertos o estimados, en su caso, de la deuda por compra de suelo son los siguientes:

2009		2008	
<i>miles de €</i>		<i>miles de €</i>	
Año vencimiento	Importe	Año vencimiento	Importe
2010	85.606	2009	258.287
2011	81.475	2010	157.808
2012	70.138	2011	81.812
2013	97.450	2012	50.965
2014	70.288	2013	85.936
2015 y sgtes	258.459	2014 y sgtes	68.204
<b>Total</b>	<b>663.415</b>	<b>Total</b>	<b>703.012</b>

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

**Personal (remuneraciones pendientes de pago)**

El saldo de "Remuneraciones pendientes de pago" a 31 de diciembre de 2009 incluye las provisiones por salarios devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

**Anticipos recibidos de clientes**

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad ha recibido anticipos de clientes por importe de 186.880 miles de euros (190.719 miles de euros en 2008), con vencimientos estimados entre los años 2011 y 2012 según las fechas previstas de entregas, de los cuales 45.067 miles de euros corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas.

**9.3.- Instrumentos derivados (Warrants)**

Con fecha 4 de abril de 2008, se modifica el contrato de warrants mencionado en las cuentas anuales del ejercicio 2007, en los términos y condiciones siguientes:

- Primera fecha de ejercicio: 15 de noviembre de 2008.
- Última fecha de ejercicio y vencimiento: 15 de abril de 2010.
- Importe de liquidación: Se establece para el conjunto de warrants un valor mínimo de 132 millones de euros y un valor máximo de 175 millones de euros. Entre los límites mencionados el importe de liquidación de los warrants se calculará de la forma establecida en el contrato original. A cada uno de los 2.505 títulos le corresponderá el mismo valor unitario.
- Ventanas de ejercicio: Podrán ejercitarse en cualquiera de los siguientes periodos: del 16 al 30 de noviembre de 2008, del 1 al 15 de abril de 2009, del 1 al 15 de octubre de 2009 y del 1 al 15 de abril de 2010.
- Derecho de ejercicio: Cada titular tendrá el derecho a ejercitar durante el año 2008 hasta un máximo del 50% de los warrants de los que sea titular, durante el 2009 hasta un máximo del 75%, y en 2010 hasta el 100%.

Según se menciona en la nota 4.7.2 de esta memoria, durante el ejercicio 2009 se ha realizado el acuerdo transaccional con las entidades poseedoras de los warrants emitidos. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2009, la deuda derivada de dicho acuerdo, cuantificada en 63.000 miles de euros, se ha reclasificado al epígrafe de balance denominado "deudas con entidades de crédito".

**9.4.- Valoración de instrumentos financieros**

La comparación entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

*miles de €*

	2009		2008	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<b>Activos financieros no corrientes:</b>	<b>1.293.226</b>	<b>1.293.226</b>	<b>1.604.300</b>	<b>1.604.300</b>
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	934.769	934.769	1.229.101	1.229.101
Créditos a empresas del grupo y asociadas	354.714	354.714	371.519	371.519
Cartera de valores a largo plazo	149	149	153	153
Créditos a terceros	1.856	1.856	1.856	1.856
Depósitos y fianzas	1.738	1.738	1.671	1.671
<b>Activos financieros corrientes:</b>	<b>617.379</b>	<b>617.379</b>	<b>789.709</b>	<b>789.709</b>
Cientes por ventas y prestación de servicios	200.089	200.089	341.425	341.425
Cientes, empresas del grupo y asociadas	259.034	259.034	255.300	255.300
Deudores varios	5.438	5.438	5.721	5.721
Personal	177	177	179	179
Créditos a empresas del grupo y asociadas	--	--	3.918	3.918
Otros créditos	17.275	17.275	350	350
Valores representativos de deuda	--	--	6.621	6.621
Depósitos y fianzas	84.535	84.535	121.945	121.945
Efectivo y equivalentes	50.832	50.832	54.250	54.250
<b>Total</b>	<b>1.910.605</b>	<b>1.910.605</b>	<b>2.394.009</b>	<b>2.394.009</b>

*miles de €*

	2009		2008	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>	<b>188.337</b>	<b>188.337</b>	<b>180.610</b>	<b>180.610</b>
Deudas con entidades de crédito	2.076	2.076	--	--
Acreedores por arrendamiento financiero	75	75	75	75
Fianzas y depositos recibidos	365	365	365	365
Otras deudas	143.921	143.921	138.270	138.270
Deudas con empresas del grupo y asociadas	41.900	41.900	41.900	41.900
<b>Pasivo financieros corrientes:</b>	<b>6.172.532</b>	<b>6.172.532</b>	<b>6.415.368</b>	<b>6.415.368</b>
Deudas con entidades de crédito	4.970.197	4.970.197	5.116.437	5.116.437
Acreedores por arrendamiento financiero	39	39	39	39
Derivados	--	--	132.000	132.000
Depósitos y fianzas recibidos	264	264	256	256
Otras deudas	20.463	20.463	19.187	19.187
Deudas con empresas del grupo y asociadas	96.950	96.950	15.445	15.445
Proveedores	833.993	833.993	850.626	850.626
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	5.983	5.983	2.212	2.212
Acreedores varios	55.630	55.630	79.042	79.042
Personal	2.132	2.132	9.405	9.405
Anticipo de clientes	186.880	186.880	190.719	190.719
<b>Total</b>	<b>6.360.869</b>	<b>6.360.869</b>	<b>6.595.978</b>	<b>6.595.978</b>

Los métodos y las hipótesis aplicadas al determinar los valores razonables de cada clase de activos y pasivos financieros se especifican según la nota 4.7.

## **9.5.- Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

### **Naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros**

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, obliga a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, la Sociedad está centrando sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener la actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio de acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para la Sociedad. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2009, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando la Sociedad a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos. Los desembolsos no previstos con especial riesgo a la liquidez disponible, podría derivar de los siguientes aspectos:

- Resolución de contratos de clientes con obligación de devolución de los anticipos recibidos.
- Cumplimiento de hitos urbanísticos con obligación de pagos aplazados a los proveedores de suelo. En esta circunstancia, el incumplimiento de pago por liquidez no disponible podría limitar la disponibilidad de los activos relacionados y, en consecuencia un ajuste de GAV.

### **Riesgo patrimonial**

Durante los dos últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2009, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2009, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados. Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podría afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Tal como se indica en la nota 2.2, la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, por la que se suspendió, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, sería aplicable hasta el ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2009. La no renovación de la mencionada norma tendría como consecuencia que la Sociedad estaría en causa de disolución, lo que podría afectar negativamente al valor patrimonial de la misma.

### **Riesgo de crédito**

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

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la sociedad, inmersa en un proceso concursal y con muy limitada accesibilidad al crédito, podría impedir el desarrollo de proyectos y, en consecuencia, incurrir en incumplimientos con clientes.

Con relación a la principal actividad de la Sociedad, la inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2009 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por importe aproximadamente de 266 millones de euros (400 millones de euros en 2008). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, podrían provocar el impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

#### **Riesgo de liquidez**

Uno de los riesgos más importante de la Sociedad es el poder obtener la liquidez necesaria para mantener el nivel de actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir en la firma de un convenio con los acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. La Sociedad está analizando las posibilidades que pueden producirse para la generación de esta liquidez a través de la venta de activos.

#### **Riesgo de mercado**

Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para el mantenimiento de la actividad en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la compañía para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa la Sociedad.

#### **Riesgo de tipo de interés**

La política de la Sociedad consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. La práctica totalidad de la deuda de la Sociedad está formalizada con referencia a la evolución del tipo de interés. El tipo de referencia es el euribor.

El interés de los instrumentos financieros clasificados como de tipo de interés variable es revisado en intervalos inferiores o iguales a un año.

La deuda correspondiente al negocio inmobiliario, como norma general, se amortiza o se subroga por terceros en un plazo no superior a cinco años. Hasta ahora no se ha considerado esencial la constitución de instrumentos de cobertura del riesgo de tipos de interés.

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2009 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 5 millones de euros (5 millones de euros al 31 de diciembre de 2008) y 35 millones de euros (35 millones de euros al 31 de diciembre de 2008), considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo, sin tener en cuenta la suspensión del devengo de intereses como consecuencia del concurso de acreedores en el que se encuentra la Sociedad. El efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2009, sería el equivalente a la variación antes mencionada con el consiguiente efecto fiscal del 30% según la tasa que se aplica en el ejercicio 2009.

#### **Riesgo de tipo de cambio**

En el año 2009 todas las ventas y costes se produjeron en territorio español, por lo que no estaban afectas al mencionado riesgo.

## 10.- EXISTENCIAS

El detalle de existencias a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009			
<i>miles de €</i>			
Existencias	Libres	Protegidas	Total
Terrenos y solares	1.749.065		1.749.065
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	182.882	9.401	192.283
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	1.106.203		1.106.203
Obras en curso de construcción de ciclo corto	38.222		38.222
Edificios construidos	97.542	1.523	99.065
Anticipos	8.638	--	8.638
<b>Total</b>	<b>3.182.551</b>	<b>10.924</b>	<b>3.193.475</b>

2008			
<i>miles de €</i>			
Existencias	Libres	Protegidas	Total
Terrenos y solares	1.999.334	--	1.999.334
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	357.120	329	357.449
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	928.993	13.361	942.354
Obras en curso de construcción de ciclo corto	74.451	--	74.451
Edificios construidos	261.325	1.895	263.220
Anticipos	7.334	--	7.334
<b>Total</b>	<b>3.628.557</b>	<b>15.585</b>	<b>3.644.142</b>

Los importes de existencias al cierre del ejercicio 2009 y 2008 se muestran netos de las provisiones por deterioro registradas en el año.

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

Dentro del valor de las existencias clasificadas como suelo, por aplicación de las normas urbanísticas que regulan el desarrollo de los diferentes ámbitos, surgirán parcelas para la promoción de viviendas con diferentes grados de protección oficial. Se estima que la cartera de suelo tiene una proporción de suelo protegido del 5,01% (12,4% en 2008) que podría evolucionar en función de la propia evolución de las normas urbanísticas.

Las existencias cuyo plazo de realización es superior a doce meses desde la fecha de balance son las siguientes:

- *Terrenos y solares*: su realización se prevé dentro del ciclo de negocio de la Sociedad 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.
- *Obras en curso*: se prevé realizable en menos de 12 meses.
- *Edificios construidos*: su realización, en su mayor parte, no supera los 12 meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados por importe de 11.135 en el ejercicio 2009 (30.108 miles de euros en 2008).



Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 925.246 miles de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias ( 1.284.762 miles de euros en 2008).

El movimiento de la provisión por deterioro de las existencias en el ejercicio 2009 y 2008 ha sido el siguiente :

2009					<i>miles de €</i>
Provisión deterioro	31/12/2009	Deterioros	Aplicaciones	Trasferen	31/12/2009
Existencias	(1.734.770)	(236.329)	38.619	42	(1.932.438)
		--	--		

2008					<i>miles de €</i>
Provisión deterioro	31/12/2008	Deterioros	Aplicaciones		31/12/2008
Existencias	(15.737)	(1.897.242)	178.209		(1.734.770)

El deterioro se ha calculado como la diferencia entre el valor razonable y el valor registrado en libros, al ser éste mayor. La provisión por deterioro se ha puesto de manifiesto por la bajada del valor de las existencias que posee la Sociedad, como consecuencia de la situación que atraviesa el mercado inmobiliario. El valor razonable de las existencias de la Sociedad se ha obtenido en base al valor de tasación obtenido de expertos independientes de fecha 31 de diciembre de 2009 y 30 de junio de 2008.

Al cierre del ejercicio la Sociedad y sus dependientes mantienen formalizados contratos de venta por valor de 838 millones de euros ( 937 millones de euros en el 2008).

**11.- PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS**

**Capital social.**

El capital social a 31 de diciembre de 2009 y 2008 está representado por 93.191.822 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que han comunicado este hecho son Don Fernando Martín Álvarez, y Don Antonio Martín Criado, este último actuando de forma concertada con Don Fernando Martín Álvarez, con una participación directa e indirecta del 45,21% y 15,11%, respectivamente. A 31 de diciembre de 2009 y 2008 y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su conjunto poseen una participación directa e indirecta, que supone un 70,37% del capital social de la compañía, con la siguiente composición:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº acciones financ	% de control directo	% de control indirecto
Fernando Martín Álvarez (*)	42.133.679	0,75%	44,46%
Antonio Martín Criado	14.082.731	--	15,11%
Aguieira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,91%	--
Jesús Ignacio Salazar Bello	2.907.584	--	3,12%
Fernando Martín del Agua	8.137	--	0,01%
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	10	--	--
<b>Total</b>	<b>65.573.522</b>	<b>7,67%</b>	<b>62,70%</b>

(\*) Adicionalmente, Antonio Martín Criado, posee un 15,11% de participación indirecta, actuando de forma concertada con Fernando Martín Álvarez

**11.1.- Legal y Estatutaria**

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.

**11.2.- Prima de emisión**

La prima de emisión es de libre disposición siempre de acuerdo a las condiciones establecidas a tal efecto en la Ley de Sociedades Anónimas en vigor y asciende a 801.592 miles de euros.

**11.3.- Reserva para Inversiones en Territorio Canario**

De acuerdo con la Ley 19/94, relativa a la dotación de reservas para inversiones en el Territorio Canario, la Sociedad tiene registrada una reserva indisponible condicionada a la reinversión por importe de 20.602 miles de euros. Esta reserva procede íntegramente a la sociedad absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A. y está incluida dentro de reservas voluntarias.

**11.4.- Reserva voluntaria (Otras reservas)**

Es de libre disposición, excepto por lo contemplado en la normativa mercantil.

**11.5.- Acciones Propias**

La Sociedad tiene concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad. No obstante, durante el ejercicio 2009 no se han producido movimientos con acciones propias (en 2008, 423.719 acciones adquiridas por importe de 6.525 miles de euros a un precio medio de 15,40 euros por acción y 876.086 acciones vendidas por importe de 15.752 miles de euros a un precio medio de 17,98 euros por acción).

El cuadro que resume las operaciones anteriores correspondientes al ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
Saldo a 31/12/2008	1.651.913	31.414
Provisión	--	--
Adquisiciones	--	--
Ventas	--	--
<b>Saldo a 31/12/2009</b>	<b>1.651.913</b>	<b>31.414</b>
<b>Pérdida en acciones propias</b>		<b>--</b>



<i>miles de €</i>		
<i>Acciones propias</i>	<i>Nº títulos</i>	<i>Valor</i>
Saldo a 31/12/2007	2.104.280	40.096
Adquisiciones	423.719	6.525
Ventas	(876.086)	(15.752)
Recompra		
Provisión	--	544
<b>Saldo a 31/12/2008</b>	<b>1.651.913</b>	<b>31.414</b>
<b>Pérdida en acciones propias</b>		<b>852</b>

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

#### 11.6.- Subvenciones

Se corresponden, básicamente, con subvenciones oficiales de capital para la construcción de promociones de viviendas para alquiler o venta en régimen de protección oficial.

La Sociedad ha cumplido con todos los requisitos exigidos por las resoluciones administrativas de concesión de subvenciones.

## 12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### 12.1.- Provisiones

El desglose y movimiento de este epígrafe del balance de situación para los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

#### Provisiones no corrientes

<b>2009</b>				<i>miles de €</i>
<i>Provisiones no corrientes</i>	<i>Saldo a 31/12/2008</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Aplicaciones</i>	<i>Saldo a 31/12/2009</i>
Provisiones para impuestos	(27.861)	(392)	--	(28.253)
Provisiones para otras responsabilidades	(19.580)	(6.000)	--	(25.580)
<b>Total</b>	<b>(47.441)</b>	<b>(6.392)</b>	<b>--</b>	<b>(53.833)</b>

<b>2008</b>				<i>miles de €</i>
<i>Provisiones no corrientes</i>	<i>Saldo a 31/12/2007</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Aplicaciones</i>	<i>Saldo a 31/12/2008</i>
Provisiones para impuestos	(13.785)	(14.076)	--	(27.861)
Provisiones para otras responsabilidades	(15.656)	(3.956)	32	(19.580)
<b>Total</b>	<b>(29.441)</b>	<b>(18.032)</b>	<b>32</b>	<b>(47.441)</b>

**Provisiones corrientes**

2009					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
<i>Provisiones Corrientes</i>	31/12/2008	<i>Dotaciones</i>	<i>Aplicaciones</i>	<i>Traslados</i>	31/12/2009
Provisiones costes pendientes	(123.970)	152	--	--	(123.818)
Provisiones para garantías y reparaciones	(4.397)	--	--	--	(4.397)
Provisiones por otras operaciones comerciales	(2)	--	--	--	(2)
<b>Total</b>	<b>(128.369)</b>	<b>152</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(128.217)</b>

2008					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
<i>Provisiones Corrientes</i>	31/12/2007	<i>Dotaciones</i>	<i>Aplicaciones</i>	<i>Traslados</i>	31/12/2008
Provisiones costes pendientes	(110.072)	(91.466)	89.062	(11.494)	(123.970)
Provisiones para garantías y reparaciones	(7.664)	--	1.620	1.647	(4.397)
Provisiones por otras operaciones comerciales	(2)	--	--	--	(2)
Provisiones para pérdidas futuras	(8.241)	--	9.890	(1.649)	--
<b>Total</b>	<b>(125.979)</b>	<b>(91.466)</b>	<b>100.572</b>	<b>(11.496)</b>	<b>(128.369)</b>

**12.2.- Contingencias**
**Litigios**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales litigios en los que se halla incurso la Sociedad, son los siguientes:

***Litigios de carácter fiscal***

Durante el ejercicio 2003 finalizó para la Sociedad, en lo relativo a la absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A., la inspección fiscal de los ejercicios 1996, 1997 y 1998, por el Impuesto sobre Sociedades y 1997 y 1998 por IVA e IRPF. Dicha inspección afectó también a los ejercicios 1997 y 1998 del Grupo Empresarial Fadesa, S.A., sociedad absorbida en 1999.

Se firmaron actas de conformidad por un valor de 783 miles de euros. La parte que se firmó en disconformidad ascendió a 4.799 miles de euros y un importe a devolver de 206 miles de euros, correspondiendo la deuda tributaria fundamentalmente al Impuesto sobre Sociedades en lo relativo a discrepancias en relación con el criterio de imputación de costes. Al cierre del ejercicio, se encontraban recurridas a la Audiencia Nacional.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en la actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en las cuentas anuales adjuntas, tal y como se detalla en la nota 12.1 "provisiones", habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos.

Asimismo, en el 2007 se firmaron actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, relativo a las sociedades TR-7, S.A., TR-6, S.A., DB-6, S.A., TR-4, S.-A. y MK-II, S.A., sociedades liquidadas en 2004. No se devengó deuda tributaria por el Impuesto sobre el Valor Añadido, mientras que por el Impuesto sobre Sociedades la deuda asciende a 18.233 miles de euros y corresponde a que la Inspección consideró una supuesta transmisión de terrenos de las citadas sociedades a su matriz entonces Fadesa Inmobiliaria, S.A.. Dichas actas están actualmente recurridas al Tribunal Económico-Administrativo Central sin que la administración tributaria haya obligado a presentar ningún tipo de aval.

**Otros litigios.**

- Existen en torno a cuarenta procesos civiles de reclamación contra Martinsa-Fadesa interpuestos por diversas comunidades de propietarios y propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 26,04 millones de euros. Teniendo en cuenta los informes periciales elaborados a instancia de Martinsa-Fadesa, S.A por técnicos independientes, una vez visitados los edificios, comparándolos con los informes periciales presentados con las demandas, y teniendo en consideración el conjunto de las pruebas y por tanto el resultado razonablemente esperable, el coste real de las reparaciones e indemnizaciones que habría de afrontar Martinsa-Fadesa, S.A. debería ser muy inferior a las cuantías de las reclamaciones entabladas
- En el procedimiento civil instado por varias sociedades del grupo CENAVI contra Fadesa para la resolución del contrato de compraventa de terrenos propiedad de Fadesa en Santa Cruz de Bezana recayó sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Santander estimando la demanda. Contra ésta Martinsa-Fadesa, S.A presentó recurso de apelación, ratificando la sentencia de primera instancia. Martinsa-Fadesa ha interpuesto recurso en casación ante el Tribunal Supremo.
- En reclamación de naturaleza laboral formulada por un antiguo directivo de Fadesa, que causó baja voluntaria en 2000, solicitando se le reconozcan derechos de opción de compra sobre 169.054 acciones de la Sociedad, al precio de 2,2 euros por acción, o su indemnización equivalente en relación con su actual valor de cotización, recayó sentencia dictada por el Juzgado de lo Social de La Coruña por la que se desestima la demanda. Contra la misma, el demandante ha interpuesto recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, que actualmente se encuentra en tramitación. La cuantía del procedimiento asciende a la cantidad de 372 miles de euros.
- Martinsa-Fadesa formuló demanda ante el Juzgado Civil de Lisboa contra la entidad de nacionalidad portuguesa ONLYPROPERTIES, en reclamación de resolución de contrato de compra de solar en esa ciudad y solicitud de indemnización a Fadesa de daños y perjuicios por un importe de 11.800 miles de euros. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200 miles de euros por daños patrimoniales causados con la ejecución de un aval efectuada por Martinsa-Fadesa, S.A por esta cantidad, más 1.000 miles de euros por supuestos daños no patrimoniales. Aún cuando no puede descartarse un pronunciamiento judicial en ese sentido, la acción instada fue considerada la más viable por los asesores legales de Fadesa, y por tanto destinada razonablemente a que no prospere tal reconvencción formulada por ONLYPROPERTIES. En la actualidad el proceso civil se encuentra pendiente de Juicio.
- La entidad Construcciones y Promociones, S.A. (COPROSA) interpuso demanda contra Martinsa-Fadesa, S.A. en reclamación de daños y perjuicios por la resolución de un contrato de obra efectuada por Martinsa-Fadesa. En primera instancia se dictó sentencia condenando a Martinsa-Fadesa, S.A a la cantidad de 1.975 miles de euros que ya ha sido pagada, aunque la demandante ha recurrido la sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A fue demandada por una sociedad constructora de Cantabria (CENAVI) en reclamación de 6,8 millones de euros, en concepto de daños y perjuicios por la supuesta resolución improcedente efectuada por Fadesa de acuerdos preparatorios para la adjudicación a favor de CENAVI de obras de edificación en Piélagos. Se ha dictado Sentencia favorable a Martinsa-Fadesa, S.A. absolviéndola de todos los pedimentos de la demandante, aunque se ha interpuesto Recurso de Apelación por ésta, recayendo Sentencia en apelación el día 13 de enero de 2009 desestimando el recurso y confirmando la de primera instancia con costas, frente a la misma CENAVI ha interpuesto recurso de Casación el cual ha sido también desestimado.
- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encuentra en la actualidad Recurrida en Casación. Existen además once procedimientos contenciosos contra las licencias de obra, en su día dictadas por el

Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en cuatro de ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se va a interponer el preceptivo recurso. Sin perjuicio de todo ello, se considera que no va a haber quebranto económico para la Sociedad al poder reclamar contra la administración la indemnización de los daños que puedan ocasionar a la Sociedad en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración y sobre todo porque la sentencia mantiene la procedencia de clasificar estos terrenos como suelo urbanizable delimitado, lo que permite plantear una ordenación alternativa.

- Con fecha 2 de junio de 2008, Construcciones Blau Verd, S.L, ha interpuesto demanda de resolución del contrato privado de compraventa de varias parcelas sitas en Antas (Almería), por valor de veinte y un millones de euros aproximadamente, celebrado entre Fadesa y la demandante en el año 2005. El petitum de la demanda se circunscribe a la solicitud de resolución del contrato, más la devolución de las cantidades abonadas, 1.250 miles de euros aproximadamente, a los que se deberán sumar los intereses legales desde el 5 de marzo de 2008. Hay sentencia que condena a Martinsa-Fadesa a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta y la resolución de contrato con costas e intereses.
- Con fecha 23 de enero de 2009 Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L., interpuso demanda de incidente concursal en la que reclamaba el cumplimiento y resolución del contrato en relación a la promoción del Creixell (Tarragona) la cuantía de la demanda está valorada en 13.227 miles de euros. Se encuentra pendiente de dictarse Sentencia.
- Con fecha 6 de noviembre de 2008 Asociación de Vecinos "Lomas de Badaguas" Frindercoll of Native, S.L. interpuso una demanda en la que reclama el incumplimiento por parte de la empresa por no haber realizado las obras de la zona deportiva de la promoción de Badaguás. El pasado 7 de abril de 2009, se dictó Auto judicial por el que se archivaba el procedimiento por falta de competencia del Juzgado, declarando la nulidad de todo lo actuado.
- Las empresas Riojana de Barricas S.L. y Gesubin Siglo XXI S.L han interpuesto demanda en la que reclaman el cumplimiento del contrato y la obligación por nuestra parte de abonarles la parte del precio pendiente de pago la cuantía de la demanda se ha fijado en 4.958 miles de euros, presentada por nuestra parte reconveniendo solicitando la resolución del contrato por incumplimiento y la devolución de lo abonado 1.438 miles de euros. En 2009 ha sido dictada Sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvenición, declarando la validez del contrato privado y la obligación de otorgar escritura pública. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., interpuso una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352 miles de euros, reclaman 486 miles de euros por daños.
- En el juicio de Orvi Promociones Inmobiliarias 2005, S.L. y Reigsa Invest, S.A. solicitando la resolución de un contrato de compraventa de inmuebles y la devolución de las cantidades entregadas, se dictó Sentencia el pasado 11 de noviembre de 2008 por la cual se acordó la resolución del contrato de compraventa por lo que Martinsa-Fadesa recupera la propiedad del suelo pero tiene que devolver las cantidades recibidas. La parte contraria ha apelado la Sentencia solo en la parte relativa al pronunciamiento sobre las costas.
- M<sup>a</sup> Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 2.143 miles de euros. La demandante desistió del procedimiento en 2009.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la resolución de su contrato y la indemnización por daños y perjuicios, por importe de 3.851 miles de euros. Está pendiente de dictarse Sentencia.

- La comunidad de Propietarios "Parque de la Concepción" Manzana 13, interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando el pago de una indemnización por defectos en viviendas, por importe de 1.212 miles de euros. El procedimiento está pendiente de contestación. Hay sentencia por la cual Martinsa-Fadesa debe realizar las obras reclamadas (valoradas en 1.212 miles de euros) e indemnizar a los demandantes por importe de 498 miles de euros.
- La sociedad Realía Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918 miles de euros. Pendiente de dictarse Sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A. fue demandada por varias comunidades de Propietarios, Comunidad de Propietarios Urbanización Can Cuyás C/ Camelias y Comunidades Parking, en total 650 viviendas en reclamación de deficiencias, si bien la cuantía de la demanda se ha fijado en indeterminada, en las reuniones mantenidas con las mismas valoraban las deficiencias en unos 6 millones. En 2009 se ha llegado a un acuerdo transaccional por el que Martinsa-Fadesa abonará a estas comunidades la cantidad de 1.162 miles de euros, conforme a la calificación concursal que tenga tal crédito.
- Residencial Coruñesa de Viviendas, fue demandada por la Comunidad de propietarios C/ E. González López, C / Simón Bolívar, C/ Manuel Azaña, en reclamación de deficiencias, valoradas en 3.391 miles de euros. En 2009 se dictó Sentencia por la que se estimaba íntegramente la demanda. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, núms. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias y de indemnización porque según ellos las plazas de garaje no cumplen las características contratadas, aunque desde que se han entregado las viviendas los coches se están aparcando con normalidad en las mismas. Está pendiente de dictarse Sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A. y la SAS fueron demandadas por varios clientes de la promoción de Saidia solicitando la resolución de sus contratos. Se dictó Sentencia en Primera instancia en la que tenían por resueltos los contratos con la obligación de devolverles las cantidades entregadas, solidariamente por las dos empresas. Está interpuesto recurso de apelación contra la misma.
- La sociedad mejicana Espacia Avante, S.A. de C.V. presentó el 8 de junio de 2009 una demanda ejecutiva civil ante los órganos jurisdiccionales de Méjico contra Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. que fue turnada al Juez Civil Sexto del Distrito Federal, bajo los Autos 782/2009. En este procedimiento la demandante reclama el pago de la cantidad de 97.616.000,00 € derivados de una operación de compraventa de suelo de Loreto. Posteriormente, se dictó Auto admitiendo la demanda ejecutiva, Auto que fue recurrido por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien el 5 de noviembre de 2009 dictó Sentencia íntegramente estimatoria del recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. inadmitiendo la demanda interpuesta por Espacia Avante, S.A. de C.V. Ésta última ha presentado Recurso de Casación frente a esta resolución que según nuestros abogados locales se estima pueda estar resuelto en el plazo máximo de 6 meses. El único perjuicio patrimonial que podría derivarse de una eventual resolución estimatoria del recurso de casación interpuesto por Espacia Avante, S.A. de C.V., serían las costas devengadas en el procedimiento, riesgo que se considera remoto a la vista de los argumentos expuestos por las partes y del sentido de la Sentencia dictada en el Recurso de Apelación. No obstante, debe señalarse que permanece en vigor el embargo que solicitó la demandante sobre los activos y el giro comercial de la compañía hasta tanto en cuanto sea resuelto el Recurso de Casación.

Adicionalmente, existen aproximadamente otros 400 procedimientos judiciales, que versan esencialmente acerca de litigios y reclamaciones en el orden civil, por supuestos incumplimientos en entrega de viviendas,

por deficiencias en la construcción, en el orden laboral por despidos y en el administrativo y contencioso-administrativo en relación con el valor o justiprecio de los predios expropiados, que se hallan en curso de cuya resolución, en opinión de los administradores de la Sociedad, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes. Los Administradores de Martinsa-Fadesa, S.A. consideran que las provisiones registradas en el estado de situación financiera consolidado cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

**13.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

**13.1.- Tributación en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades**

Dado que a 31 de diciembre de 2009, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la Sociedad se encontraba en situación de concurso de acreedores, ello impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual era sociedad dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo que la Sociedad tributa en el ejercicio 2009 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

**13.2.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal**

Durante el ejercicio 2008, las autoridades fiscales incoaron actas de inspección del Impuesto sobre Sociedades (IS), Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y Retención/ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo/profesional, por los ejercicios 2004 al 2006, salvo el IS que incluye también el ejercicio 2003, firmándose todas las actas en conformidad por un importe total de 758 miles euros.

Asimismo, en 2008 se notificó a la Sociedad el inicio de actuaciones de comprobación e inspección de la sociedad absorbida mediante fusión Fadesa Inmobiliaria, S.A., para los impuestos a los que está sujeta su actividad ( IVA, IRPF e IS) correspondiente a los ejercicios 2004 a 2006 y adicionalmente para el IS del ejercicio 2003. Adicionalmente, con fecha 2 de febrero de 2009, la Sociedad ha sido notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del IS (ejercicio 2007) e IVA y Retenciones a cuenta de no Residentes (de 01/2007 a 11/2008).

**13.3.- 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 2009 y 31 de diciembre de 2008:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(687.093)	(2.926.439)
Diferencias permanentes	--	--
Resultado ajustado	(687.093)	(2.926.439)
- al tipo impositivo establecido en España	(206.128)	(877.932)
Crédito por BIN no registrado	50.193	359.500
Efecto regularizaciones	155.935	21.328
Ingreso por IS	--	(497.104)
Efecto impositivo de las diferencias temporarias	--	156.577



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 que los elementos patrimoniales en que se materializó la reinversión fueron acciones de la sociedad Compañía Agrícola Tesorillo, S.A., cuyo importe de rentas acogidas a la deducción ascendía a 173 miles euros.

Asimismo, en el ejercicio 2006 se procedió a la venta de una parte de la cartera de acciones de "RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales". En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa que los elementos patrimoniales en que se materializó la reinversión fueron acciones de la sociedad Fadesa Inmobiliaria, S.A., por importe de 4.880 miles de euros.

En relación con los beneficios de la Ley 19/1994 (de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias), relativa a la dotación a la "Reserva para Inversiones en territorio Canario" (RIC), la Sociedad ha decidido revertir el total de las dotaciones, que ascendían a 21.103 miles €, por considerar que no podrá cumplir con el requisito de mantenimiento durante el plazo legalmente exigido de la inversión en la que se haya materializada la RIC. Dado que durante el ejercicio 2008 se generan bases imponibles negativas la reversión anteriormente comentada no supone ningún efecto fiscal excepto el de reducir las bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros.

Las diferencias temporarias en el ejercicio 2009 ascendieron a 0 miles de euros (521.922 miles de euros en 2008), aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos. En consecuencia en el ejercicio 2009 se generaron créditos fiscales derivados de bases imponibles a compensar en el futuro por importe de 50.193 miles de euros (721.611 miles de euros en 2008).

**13.4.- Impuestos diferidos**

Dado que las diferencias temporales de activo y de pasivo tienen la misma naturaleza, en el balance de situación adjunto se presentan agrupadas.

El movimiento registrado en 2009 y 2008 de los impuestos diferidos de activo y pasivo ha sido el siguiente:

2009						<i>miles de €</i>
	Saldo a			Traspasos y	Saldo a	
Impuestos diferidos de activo	31-12-2008	Adiciones	Retiros	retiros	31-12-2009	
Provisión cartera	154.853	114.892	--	(384)	269.361	
Provisión deterioro activos inmobilia	--	76.704	(11.586)	162.183	227.301	
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732	
Provisión insolvencias	2.682	5.804	--	18.523	27.009	
Provisión indemnizaciones	--	--	(1.890)	1.890	--	
Aplicación NPGC	--	--	--	--	--	
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	--	56.512	
Provisión warrants	39.600	--	(39.600)	--	--	
Provisión riesgos	--	1.800	--	11.529	13.329	
Crédito por BFN	389.142	--	(155.935)	(163.918)	69.289	
<b>Total</b>	<b>645.521</b>	<b>199.200</b>	<b>(209.011)</b>	<b>29.823</b>	<b>665.533</b>	

2009						<i>miles de €</i>
	Saldo a			Traspasos y	Saldo a	
Impuestos diferidos de pasivo	31-12-2008	Adiciones	Retiros	retiros	31-12-2009	
Reinversión plusvalías	606	--	--	--	606	
Revalorización activos	637.728	--	(9.812)	29.824	657.740	
Disolución cías grupo	7.187	--	--	--	7.187	
<b>Total</b>	<b>645.521</b>	<b>--</b>	<b>(9.812)</b>	<b>29.824</b>	<b>665.533</b>	

**2008** *miles de €*

	Saldo a 31-12-2007	Adiciones	Retiros	Traspasos y otros	Saldo a 31-12-2008
Impuestos diferidos de activo					
Provisión cartera	3.720	151.133	--	--	154.853
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	2.682	--	--	--	2.682
Provisión DF	18.849	--	(18.849)	--	--
Aplicación NPGC	25.913	--	(25.913)	--	--
Transacciones pre-fusión	41.576	--	--	14.936	56.512
Warrants	42.000	--	(2.400)	--	39.600
Crédito por BIN	11.519	361.856	--	15.767	389.142
<b>Total</b>	<b>148.991</b>	<b>512.989</b>	<b>(47.162)</b>	<b>30.703</b>	<b>645.521</b>

**2008** *miles de €*

	Saldo a 31-12-2007	Adiciones	Retiros	Traspasos y otros	Saldo a 31-12-2008
Reinversión plusvalía	606	--	--	--	606
Revalorización activos	689.372	--	(52.605)	961	637.728
Disolución cías grupo	7.187	--	--	--	7.187
<b>Total</b>	<b>697.165</b>	<b>--</b>	<b>(52.605)</b>	<b>961</b>	<b>645.521</b>

**13.5.- Otra información**

La Sociedad tiene, a título individual, unas bases imponibles negativas declaradas procedentes del ejercicio 2007 y 2008 por importe de 86 y 1.709 millones de euros respectivamente, a compensar con los futuros beneficios fiscales dentro del límite temporal de 15 años establecido legalmente.

**13.6.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas para los ejercicios 2009 y 2008 es la siguiente :

*Administraciones Públicas deudoras:*

*miles de €*

	2009	2008
Hacienda Pública deudora por IVA	3.381	4.130
Hacienda Pública, IVA a compensar por sociedades extranjeras	--	512
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	86	155
Hacienda Pública, devolución de otros impuestos	--	4.348
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	86	15.628
<b>Total</b>	<b>3.553</b>	<b>24.773</b>

**Administraciones Públicas acreedores:**

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Hacienda Pública acreedora por IVA	4.638	66.992
Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas	1.837	1.178
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	29.871	20.568
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	6.209	8.533
Organismos de la Seguridad Social acreedores	789	1.098
<b>Total</b>	<b>43.344</b>	<b>98.369</b>

**14.- MONEDA EXTRANJERA**

Las transacciones en moneda extranjera realizadas durante el ejercicio 2009 no han sido significativas, y en su caso, se han valorado al tipo de cambio de cierre y tipo de cambio medio.

**15.- INGRESOS Y GASTOS**
**15.1.- Importe neto de la cifra de negocios**

Los ingresos de la Sociedad para el ejercicio 2009 se han realizado en el territorio nacional y ascienden a 250.345 miles de euros (427.959 miles euros). La cifra de negocio se divide en función del uso final de los bienes y su tipología de la siguiente manera:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Venta de viviendas colectivas	43.411	110.909
Venta de viviendas unifamiliares	65.302	108.289
Ventas de viviendas protegidas	176	2.581
Venta de terrenos y solares	133.772	197.408
Venta de obra terminada	--	997
Ingresos por arrendamientos	1.767	1.682
Venta de obra ejecutada y certificada de edificación residencial	5.164	5.929
Venta de obra ejecutada de reformas	11	2
Ingresos por servicios prestados	742	162
<b>Total</b>	<b>250.345</b>	<b>427.959</b>

**15.2.- Aprovisionamientos**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
<i>Consumo de mercaderías:</i>		
Variación de existencias de promociones terminadas y en curso	210.936	270.565
<b>Total</b>	<b>210.936</b>	<b>270.565</b>
<i>Consumo de materias primas y otras:</i>		
Variación de terrenos y solares	(5.000)	24.022
<b>Total</b>	<b>(5.000)</b>	<b>24.022</b>
<i>Trabajos realizados por otras empresas:</i>		
Certificaciones de obras y servicios realizados por terceros	51.521	100.862
<b>Total</b>	<b>51.521</b>	<b>100.862</b>
<b>Total</b>	<b>257.457</b>	<b>395.449</b>

Todas las compras que se han efectuado por la Sociedad durante el ejercicio 2009 son nacionales.

**15.3.- Cargas sociales**

El importe de cargas sociales corresponde prácticamente en su totalidad a Seguridad Social a cargo de la empresa.

**15.4.- Variación de provisiones**

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

*Variación de provisiones de tráfico.*

Los movimientos de este epígrafe en la cuenta de resultados para el año 2009 y 2008 se detallan como sigue:

<b>2009</b>		<i>miles de €</i>	
<i>Variación provisiones de tráfico</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Reversiones</i>	<i>Saldo a 31/12/2009</i>
Deterioro de valor existencias	236.329	(38.619)	197.710
Deterioro de valor deudores	19.343	--	19.343
<b>Total</b>	<b>255.672</b>	<b>(38.619)</b>	<b>217.053</b>
<b>2008</b>		<i>miles de €</i>	
<i>Variación provisiones de tráfico</i>	<i>Dotaciones</i>	<i>Reversiones</i>	<i>Saldo a 31/12/2008</i>
Deterioro de valor existencias	1.897.242	--	1.897.242
Deterioro de valor deudores	61.744	--	61.744
Provisiones costes pendientes	91.466	(89.062)	2.404
Provisiones para reparaciones	--	(1.620)	(1.620)
Provisiones para otras operaciones comerciales	--	(9.890)	(9.890)
<b>Total</b>	<b>2.050.452</b>	<b>(100.572)</b>	<b>1.949.880</b>

**Variación de provisiones de instrumentos financieros.**

Los movimientos de este epígrafe en la cuenta de resultados para el año 2009 y 2008 se detallan como sigue:

2009			<i>miles de €</i>
Variación provisión instrumentos financieros	Deterioro	Reversión	Saldo a 31/12/2009
Deterioro instrumentos financieros	384.302	--	384.302
<b>Total</b>	<b>384.302</b>	<b>--</b>	<b>384.302</b>

2008			<i>miles de €</i>
Variación provisión instrumentos financieros	Deterioro	Reversión	Saldo a 31/12/2008
Deterioro instrumentos financieros	517.106	(2.445)	514.661
<b>Total</b>	<b>517.106</b>	<b>(2.445)</b>	<b>514.661</b>

**16.- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

**16.1.- Operaciones con vinculadas**

Durante el ejercicio 2009 y 2008, la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con empresas del grupo y asociadas:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Certificaciones de obra ejecutada	5.164	1.257
Adquisiciones de obra	--	4.672
Servicios recibidos	542	--
Servicios prestados	707	198
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	656	369
Gastos para arrendamientos de inmuebles	532	407
Ingresos financieros	11.900	12.801
Gastos financieros	--	1.628

La totalidad de las transacciones anteriores se han realizado en euros.

**16.2.- Saldos y transacciones con partes vinculadas**

El importe de los saldos en balance con vinculadas para los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

2009					miles de €
	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
<b>Inversiones a largo plazo:</b>					
Instrumentos de patrimonio	391.489	268.898	274.382	--	934.769
Créditos a empresas	350.500	1.071	3.143	--	354.714
<b>Deudores comerciales:</b>	210.476	44.372	4.186	--	259.034
<b>Deudas a largo plazo:</b>	(41.860)	--	(40)	--	(41.900)
<b>Deudas a corto plazo:</b>	(91.814)	--	(5.062)	(74)	(96.950)
<b>Acreedores comerciales:</b>	(5.983)	--	--	--	(5.983)
<b>Total</b>					<b>1.403.684</b>

2008					miles de €
	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
<b>Inversiones a largo plazo:</b>					
Instrumentos de patrimonio	462.667	--	766.434	--	1.229.101
Créditos a empresas	352.891	--	18.628	--	371.519
<b>Deudores comerciales:</b>	256.198	38	(936)	--	255.300
<b>Inversiones a corto plazo:</b>					
Créditos a empresas	3.918	--	--	--	3.918
<b>Deudas a largo plazo:</b>	(41.860)	--	(40)	--	(41.900)
<b>Deudas a corto plazo:</b>	(11.343)	--	(4.028)	(74)	(15.445)
<b>Acreedores comerciales:</b>	(2.204)	(6)	(2)	--	(2.212)
<b>Total</b>					<b>1.800.281</b>

Durante el ejercicio 2009 y 2008 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y la sociedad individual.

### 16.3.- Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración y demás personas que asumen la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado, así como los accionistas representados en el Consejo de Administración o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2009 y 2008 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2009 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 3.262 miles de euros (4.827 en 2008), de los que 2.784 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (3.541 en 2008), 296 miles euros (496 euros en 2008) en concepto de dietas y 182 miles de euros (790 en 2008) en concepto de sueldos y salarios. Los miembros del consejo de administración no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del consejo de administración no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración no perciben ninguna otra retribución o prestación por pertenencia a otros consejos de administración de sociedades del Grupo. La relación de los cargos de dichos miembros en otras empresas del Grupo figura detallada en el Informe Anual del Gobierno Corporativo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2009 por los miembros de la alta dirección ascienden a 603 miles de euros (962 en 2008). Excepto por la contratación de pólizas de seguros de vida cuyas primas en el ejercicio 2009 han ascendido a 0 miles de euros (2 miles de euros en 2008), dicho colectivo no disfrutaba de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

**16.4.- Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.**

Al cierre del ejercicio 2009 las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, así como los cargos o funciones que en ella ejercen, son las siguientes:

Consejero	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Fernando Martín Álvarez	95,38	Femarl, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Álvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Presidente y Consejero Delegado
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuier, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquia, S.L.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Presidente
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador solidario
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Rio, S.A.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín Corporación Hispana, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	33,00	El Paraiso de Doña Ildelfonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bramasur, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

**17.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

Las promociones inmobiliarias han sido diseñadas y realizadas con el mínimo impacto medio ambiental, habiéndose cumplido todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los proyectos / memorias. Por lo tanto no se estiman contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.

**18.- OTRA INFORMACIÓN**

**18.1.- Personal**

*Número medio de empleados.*

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2009 y 2008, detallado por categorías, y distribuido por actividad y sexos es el siguiente:

**2009**

Categoría	Actividad Intermédica
Dirección	26
Técnicos titulados	162
Administrativos	54
Comerciales	22
Operarios subalternos	26
<b>Total</b>	<b>289</b>

**2008**

Categoría	Actividad Intermédica
Dirección	40
Técnicos titulados	293
Administrativos	177
Comerciales	71
Operarios subalternos	210
<b>Total</b>	<b>791</b>

**2009**

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	25	1
Técnicos titulados	110	51
Administrativos	21	33
Comerciales	12	10
Operarios subalternos	25	1
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>96</b>

**2008**

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	38	3
Técnicos titulados	187	105
Administrativos	55	122
Comerciales	28	43
Operarios subalternos	189	21
<b>Total</b>	<b>497</b>	<b>294</b>

**18.2.- Honorarios de auditoría**

La remuneración al auditor por la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009 han ascendido a 110 miles de euros (125 miles de euros en 2008). Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio 2009 por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 349 miles de euros (227 miles de euros en 2008). En estos importes se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

**18.3.- Avales y compromisos**

A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad es avalista ante entidades financieras por préstamos, créditos, y avales concedidos a sociedades del grupo por importe de 203.750 miles de euros (215.464 miles de euros en 2008).

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene concedidos avales por entidades financieras por importe de 365.296 miles de euros (462.803 miles de euros en 2008). Dichas garantías tiene la finalidad, a su vez, de garantizar ante clientes entregas en efectivo recibida de estos y ejecuciones materiales de urbanización de las diferentes promociones que desarrolla la Sociedad.

**19.- HECHOS POSTERIORES**

Desde la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales hasta la fecha de formulación no ha ocurrido ningún hecho posterior que pudiera afectar de forma significativa a los mismos.



---

**Martinsa-Fadesa, S. A.**  
**Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual**  
**terminado el 31 de diciembre de 2009**

### **Entorno económico**

La economía española en 2009 prolongó la trayectoria contractiva iniciada en la segunda mitad del año anterior, aunque el ritmo de disminución de la actividad fue moderándose a partir del primer trimestre. Además, los últimos indicadores apuntan a que esta pauta se habría atenuado aún más en el último trimestre del año, estimándose un descenso en tasa intertrimestral del PIB del -0,1%, lo que supone una caída en tasa interanual del -3,1%, 9 décimas menos que en el trimestre anterior, según datos del Banco de España.

Por el lado del gasto, según el Banco de España la demanda nacional moderó su ritmo de retroceso hasta una tasa interanual del -4,8%, mientras que la aportación de la demanda exterior neta al PIB se redujo hasta situarse en el 2%. Con esto, el PIB habría descendido a una tasa del 3,6% en 2009, la mayor caída de actividad en las últimas décadas, en consonancia con la severidad de las tendencias contractivas a las que se ha enfrentado la economía mundial durante los dos últimos ejercicios. El retroceso de la producción fue consecuencia del pronunciado descenso de la demanda nacional, (-6% de media en 2009), que afectó a todos sus componentes, excepto a los vinculados a las Administraciones Públicas. Por el lado de la oferta, el descenso del gasto repercutió en todas las ramas productivas, con especial impacto en la industria y en la construcción. Todo ello determinó la intensificación del proceso de destrucción de puestos de trabajo, siendo la media de caída en el año de -6,7%, cifra más pronunciada que la registrada en otros ciclos recesivos.

En positivo cabe mencionar que se ha moderado el deterioro económico durante los dos últimos trimestres, en parte debido a un uso más intensivo de políticas fiscales anticíclicas en España en comparación con otros países de Europa.

En el panorama económico internacional en 2009 continuó la mejoría en los mercados financieros y se prolongó el proceso de reactivación económica, iniciado en el tercer trimestre, una vez que EEUU, Japón y la Zona Euro retomaron tasas de crecimiento positivas y las economías emergentes recuperaron mayores ritmos de expansión. Con ello, la economía mundial ha experimentado una mejora significativa en 2009, que ha permitido dar paso a una situación de relativa estabilidad. Ello se debe fundamentalmente a excepcionales medidas de estímulo público adoptadas por la mayor parte de las economías, tanto de tipo monetario como fiscal. No obstante, el principal riesgo al que se enfrenta la recuperación es la retirada prematura de estos planes, sobre todo en las economías más avanzadas, y en la incertidumbre sobre si el gasto privado podrá sustituir al gasto público tras dicha retirada.

En lo que respecta al sector inmobiliario en España Los datos de la Contabilidad Nacional muestran en el tercer trimestre de 2009 una caída de la construcción de viviendas, -25,5% interanual, y leve mejora en inversión de bienes de equipo (-22,7%). Además, los datos de viviendas iniciadas revelan una fuerte desaceleración. Así, según datos del INE, las viviendas iniciadas España hasta el tercer trimestre alcanzaron las ciento trece mil unidades, un 54% menos que en el mismo periodo del año anterior. Dentro de esta, la vivienda libre sufrió un retroceso del 70% hasta las sesenta mil viviendas iniciadas hasta el tercer trimestre.

Según el último informe del sector del Servicio de Estudios del BBVA, la construcción de vivienda se sigue reduciendo en línea con la sobreoferta. Así, el sector de la construcción en su conjunto lleva más de un año y medio contrayéndose. Un análisis desagregado apunta hacia un ajuste mayor en el sector residencial frente al no residencial, ya que éste no ha mostrado signos evidentes de contracción, debido en parte al apoyo de las políticas económicas. No obstante, es probable que durante los próximos trimestres la actividad no residencial se contraiga, sobre todo una vez que los planes de gobierno se agoten.

Además, el sector de la vivienda, sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. Con ello, la oferta de nueva

vivienda se ha adaptado a este escenario, situándose en niveles mínimos. Además, la evolución de la inversión, producción y valor añadido de la construcción muestra que este proceso de ajuste todavía no ha tocado fondo. Frente a esta contracción, la demanda ha mostrado una ligera contención de su descenso durante los meses de verano.

En este marco de oferta de nueva vivienda en niveles mínimos, el comportamiento de los visados de reforma de vivienda es más positivo, ya que en el tercer trimestre se visaron un 18% más que en el mismo periodo de un año antes. Además, esta evolución se ve apoyada por las actuaciones de política económica, como el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación como la Ley de Economía Sostenible (que incluyen iniciativas de este tipo).

Recuperada la normalidad, según el BBVA, se estima que habrá una demanda potencial de vivienda de unas 400.000 unidades al año. Tras completar el ajuste, el sector inmobiliario español debería converger hacia un tamaño más sostenible, donde se materializará una demanda de vivienda potencial más equilibrada.

No obstante, tanto el ajuste generalizado en los precios de vivienda, como la caída en los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector junto con las medidas adoptadas por los distintos gobiernos. Además, el análisis de los indicadores de accesibilidad a la vivienda a nivel internacional muestra que los hogares tendrán que realizar un menor esfuerzo para acceder a una vivienda en los próximos trimestres.

## **El futuro**

A nivel global, el FMI apunta a que la recuperación mundial ha empezado con más vigor del que se había previsto, pero avanza a un ritmo diferente en cada región. Tras la peor desaceleración mundial de la historia reciente, el crecimiento económico ha cobrado solidez y se ha extendido a las economías avanzadas en el segundo semestre de 2009. En la mayoría de las economías avanzadas la recuperación se espera seguirá siendo más lenta de lo normal, mientras que en muchas economías emergentes la actividad será relativamente vigorosa, sobre todo gracias a la demanda interna.

La producción y el comercio mundiales se reactivaron en el segundo semestre de 2009. Además, la confianza retornó con fuerza en los sectores financiero y real, gracias al apoyo extraordinario mediante políticas expansivas.

El FMI prevé que en las economías avanzadas el PIB se expandirá en un 2% en 2010 y que aumentará al 2,5% en el 2011. Pese a esta revisión, aún se prevé que en las economías avanzadas la recuperación sea débil, y que el PIB permanecerá por debajo de los niveles previos a la crisis hasta finales de 2011. En las economías emergentes se prevé un crecimiento entorno al 6% en 2010, tras el 2% registrado en 2009 y se proyecta que en 2011 continuará la aceleración. No obstante, el crecimiento evolucionará de manera muy variada entre países y regiones, dependiendo de las condiciones iniciales, los shocks externos y las medidas de política adoptadas.

Por lo que respecta a España, las previsiones apuntan a un descenso del 0,5% del PIB español en 2010 (según FUNCAS), no obstante la tasa interanual del PIB se volvería positiva en el cuarto trimestre del año.

Por lo que respecta a Martinsa-Fadesa, la declaración de Concurso Voluntario de Acreedores no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando y que abarca una amplia presencia internacional. En nuestros mercados internacionales, la situación va a venir muy marcada por las consecuencias que para la economía de cada país tenga la actual crisis financiera global.

La actual situación concursal de Martinsa-Fadesa, hace necesario que todas las sociedades dependientes de la sociedad, en gran medida orientadas a desarrollos urbanísticos a medio y largo plazo, readapten su estructura financiera a las actuales circunstancias de mercado, asumiendo que el apoyo de la matriz se circunscribe básicamente al mantenimiento y prórroga de los préstamos entre compañías del Grupo, estando por ello inmersas en un proceso de búsqueda y negociación de fuentes financieras alternativas a los préstamos y transferencias de la matriz concursada para hacer frente a los desarrollos en curso.

## **Hechos destacados**

Para Martinsa-Fadesa el ejercicio 2009 se ha visto marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras tanto a nivel nacional como internacional. No obstante, la sociedad ha alcanzado unos ingresos de 251 millones de euros en el 2009.

A fecha de elaboración de este informe el Concurso se encuentra en la fase común, durante la cual se tramitan las impugnaciones que han sido presentadas a la lista provisional de acreedores. Tras esta fase se someterá la propuesta de convenio a la Junta de Acreedores, manteniéndose la intervención de la Administración Concursal hasta tanto en cuanto se apruebe judicialmente el correspondiente convenio de acreedores

El 8 de enero de 2009, el Magistrado-Juez del Juzgado nº 1 de lo Mercantil, dictó mediante auto de medidas cautelares por el cual se ordenó al Agente de Garantías del préstamo de deuda Senior, así como cualquier beneficiario de las garantías, que se abstuviese de ejecutar cualquier garantía real o personal otorgada por la sociedad Martinsa-Fadesa, o cualquiera de sus sociedades filiales, nacionales o extranjeras, como medida necesaria para asegurar el previsible resultado de la anunciada acción de reintegración que habría de presentarse antes del día 9 de febrero por la Administración Concursal. La mencionada acción de reintegración fue presentada en la fecha prevista. Más adelante, la gran mayoría de los acreedores financieros del sindicato bancario, la Compañía, y la Administración Concursal de la misma, acordaron una transacción judicial que ha sido homologada por SSª, en relación con la vigencia de las garantías reales y la exigibilidad de las personales, además de otros aspectos menores. Como resultado de esto último ha quedado resuelta la demanda y las medidas cautelares han quedado sin efecto para todos los firmantes, pero sólo para estos últimos. En consecuencia, para el pequeño número de entidades acreedoras del sindicato que no compareció ni se ha adherido a la transacción judicial continúa su curso la demanda y las medidas cautelares permanecen en vigor.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa-Fadesa a 31 de Diciembre, según la tasación realizada por VALMESA, TECNITASA y THIRSA, asciende a 5.713 millones de euros. Este valor supone una disminución respecto a la tasación de junio 2009 de un 4.26% en términos absolutos al incluir también las bajas por ventas. Dicho valor de mercado ha sido obtenido siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.

## **Evolución de los negocios de la Sociedad.**

El volumen de ingresos obtenidos directamente por Martinsa-Fadesa alcanzó a 31 de diciembre de 2009 la cifra total de 251 M de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal de la sociedad, supuso el 97% de esta cifra de ingresos y dentro de ésta, la venta de activos patrimoniales representó el 7%. De los ingresos totales.

Durante el año 2009, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.942 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y suelo). De ellas, 889 corresponden a España y Portugal (878 viviendas y locales y 11 suelos) y 1.053, al área internacional (38% en Marruecos, 34% en Francia, 26% en Polonia y 2% en Hungría). El número de unidades escrituradas en 2008 fue de 2.327.

Debido a la situación concursal en que se encuentran las sociedades Martinsa-Fadesa y sus filiales, las nuevas operaciones que se firman corresponden a entregas directas o bien de suelo o bien de unidades terminadas. En este sentido, y en el periodo de referencia, de las unidades escrituradas en España y Portugal, aproximadamente el 74% corresponden fundamentalmente a nuevas operaciones y el resto a la escrituración de preventas realizadas en ejercicios anteriores.

Por el contrario, en el área internacional, donde la compañía continúa con su actividad, sólo condicionada por la situación económica global, se han formalizado 582 nuevas preventas que se reparten fundamentalmente entre Francia (55%), Polonia (34%), Marruecos (10%) y Hungría el resto.

**Investigación y Desarrollo**

Dadas las actividades de la Compañía habitualmente no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

**Acciones propias**

No se han realizado operaciones con acciones propias en el ejercicio.

**Política de gestión de riesgos sobre instrumentos financieros.**

Las políticas sobre gestión de riesgos se incluyen en la nota 9.5 de la memoria adjunta.

**INFORME DEL ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, el Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA ha acordado, en su reunión del pasado 22 de abril de 2008, poner a disposición de los Sres. accionistas el presente Informe explicativo de las materias que, en cumplimiento del citado precepto, se han incluido en los Informes de Gestión complementarios de las Cuentas Anuales del ejercicio 2009.

**Concurso de acreedores voluntario**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión de la incapacidad para atender el cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008, mediante auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Portico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. y Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la sociedad dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008.

La situación de falta de tesorería suficiente para atender los pagos inminentes comprometidos por el Grupo se deriva fundamentalmente de las previsiones negativas de tesorería para los próximos meses, debido a la clara recesión que atraviesa actualmente la economía española en general y el mercado inmobiliario en particular. Recesión económica que impacta de forma negativa sobre la capacidad de las familias no solo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre, en un estancamiento radical.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada. La Sociedad Dominante se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe viene determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto. El informe provisional emitido por los Administradores Concursales está disponible en la página web de CNMV.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos prevé la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con

remuneración de aquella desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda supone la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente que la Sociedad ha solicitado ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido las principales entidades financieras acreedoras. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Según la propuesta de convenio, los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 al 31 de diciembre de 2009, ascenderían a 212 millones de euros. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Para la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha tenido en cuenta los vencimientos que se indican en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivan de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figura clasificada en los vencimientos que tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se muestra en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, ha obligado a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, la Sociedad Dominante está centrando sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener la actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio de acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para el Grupo. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2009, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando el Grupo a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar al Grupo a realizar desembolsos no previstos. Los desembolsos no previstos con especial riesgo a la liquidez disponible, podría derivar de los siguientes aspectos:

- Resolución de contratos de clientes con obligación de devolución de los anticipos recibidos.
- Cumplimiento de hitos urbanísticos con obligación de pagos aplazados a los proveedores de suelo. En esta circunstancia, el incumplimiento de pago por liquidez no disponible podría limitar la disponibilidad de los activos relacionados y, en consecuencia un ajuste de GAV (Valor bruto de los activos).

**a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos sociales el capital social de la entidad está compuesto por 93.181.822 acciones de 0,03 euros de nominal constituidas en una sola serie todas ellas

suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de un número mínimo 100 de acciones para asistir y votar en las Juntas Generales. No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones de MARTINSA-FADESA, S.A..

**b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, sin perjuicio de la aplicación de determinadas normas, que se exponen a continuación.

Como entidad cotizada, la adquisición de determinadas participaciones significativas está sujeta a comunicación al emisor y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007 de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que prevén como primer umbral de notificación el 3 % del capital o de los derechos de voto, o del 1% en caso de titulares domiciliados en paraísos fiscales.

Por último, también en cuanto que sociedad cotizada, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% del capital o de los derechos de voto de la Sociedad, determina la obligación de formular una Oferta Pública de Adquisición de Valores en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores.

Suspensión de cotización de las acciones de la sociedad

Las acciones de la compañía se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

**e) Las participaciones significativas en la capital, directas o indirectas;**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
FEMARAL, S.L.	28.943.728	12.491.472 (1)	44,462%
ALMARFE, S.L.	1.211.472	0	1,300%
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	0 0,00%	12,104%
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L.	6.942.020	0	7,449%
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152	0	0,818%
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A.	2.859.344	0	3,068%
PETRARQUÍA, S.L.	3.362.380	0	3,608%
TASK ARENAL, S.L.	2.193.396	0	2,354%
TASK DOZOLA, S.L.	1.462.264	0	1,569%
CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	928.720	0	0,99%
D.ª Maria Dolores Ortega Renedo	0	6.613.039 (2)	7,096%
CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE	928.720	0	0,99%

BURGOS			
GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U.	831.712	0	0,893%
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA	928.720	0	0,99%

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
(1) ALMARFE, S.L.	1.211.472	01,300%
(1) FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	12,104%
(2) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L	6.441.381	6,912%
(2) Silletero de Inversiones SICAV	91.232	0,0979%
(2) Viveiro Inversiones SICAV	80.426	0,086%

**d) Cualquier restricción al derecho de voto**

Las restricciones para el ejercicio del derecho de voto son las comunes a cualquier sociedad anónima, no existiendo en los Estatutos sociales restricciones específicas de este derecho.

**e) Los pactos parasociales**

**e-1 Pacto entre D. Fernando Martín Álvarez y la Familia Martín Redondo**

D. Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U), de otra parte Huson y de otra parte la Familia Martín Redondo (a través de GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.)

El pacto, tiene por objeto la convergencia de ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad, la vinculación de los accionistas de la Sociedad y el establecimiento de determinadas restricciones en cuanto a la libre transmisibilidad de las acciones.

Las Partes del Sindicato procurarán llegar a un acuerdo en cuanto al sentido del voto con objeto de presentar en el Consejo de Administración de la Sociedad una posición unitaria. En caso de no lograr dicho acuerdo, la decisión se tomará por mayoría de votos, bastará con el voto favorable de D. Fernando Martín Álvarez para tomar entre otras las siguientes decisiones: (a) El plan estratégico de la Sociedad; (b) Los presupuestos anuales de la Sociedad, (c) La segregación de negocios o actividades; (d) La enajenación o gravamen de activos significativos; por; (e) La autorización para firmar convenios o pactos estratégicos por la Sociedad; (f) Propuestas a someter a la Junta General que tengan por objeto fusiones o escisiones o reorganizaciones societarias

**e-2 Pacto entre D. Fernando Martín Álvarez y la Familia Martín Redondo de una parte y de otra parte: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L. (sociedad controlada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián y Dña. Dolores Ortega), (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, (iii) TASK ARENAL, S.L. (controlada al 100% por D. Jesús Ignacio Salazar), (iv) TASK DOZOLA, S.L. (controlada al 100% por D. Raúl Jaime Salazar Bello)**

(1) *Derecho de Adquisición Preferente*



Existía un pacto, desde el 14 de diciembre de 2008 y hasta el 14 de diciembre de 2009, si los Inversores desean transmitir acciones de la Sociedad que representen, individualmente y en un solo acto, más de un 0,5% o, de forma acumulada y durante un periodo de 12 meses, más del 1,5% del capital social de la Sociedad, notificará por escrito dicha intención a los D. Fernando Martín Álvarez y de la Familia Martín Redondo, el precio al que tiene intención de vender y el resto de condiciones necesarias para el conocimiento completo de la operación proyectada para que estos puedan adquirirlas.

Igual compromiso han asumido, CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA), CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA, CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS, GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, SAU, sobre acciones representativas del 3,9% del capital social.

## *(2) Consejo de Administración*

Mientras se encuentren en vigor los compromisos asumidos en los Acuerdos de Inversión los Accionistas se han comprometido a votar favorablemente al objeto de permitir que los siguientes Inversores tengan derecho a nombrar cada uno un (1) consejero en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN, sin embargo BANCAJA dimitió del Consejo con fecha 29 de agosto de 2009

### **f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad**

#### **• Nombramiento y cese de miembros del Consejo de Administración**

Los artículos 30, 31 y 32 de los Estatutos sociales y los artículos 24 a 30 del Reglamento del Consejo de Administración regulan los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de Consejeros, que se pueden resumir en la forma siguiente:

#### **1.- Nombramiento, reelección y ratificación:**

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre) y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo precisa la confirmación en la Junta General más próxima. En este caso, las funciones de los Consejeros así nombrados no duraran más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: No se requiere la cualidad de accionista para ser nombrado Consejero, salvo en el caso de nombramiento por cooptación, en que sí se precisa esa cualidad.

No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 25 para ser propuesto para el cargo de Consejero, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo a las funciones propias de su cargo.

Finalmente, en el Reglamento del Consejo en su artículo 11, se han recogido las prohibiciones para ser designado Consejero Independiente recogidas en las recomendaciones del Código Unificado, en el que se consideran tales aquéllos que, designados en atención a sus condiciones personales y profesionales, pueden desempeñar sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, no teniendo tal consideración los Consejeros que:

- (a) Hayan sido empleados o Consejeros Ejecutivos de sociedades del grupo, salvo que hubieran transcurrido 3 ó 5 años, respectivamente, desde el cese en esa relación.
- (b) Perciban de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de Consejero, salvo que no sea significativa.

No se tomarán en cuenta, a efectos de lo dispuesto en este apartado, los dividendos ni los complementos de pensiones que perciba el Consejero en razón de su anterior relación profesional o laboral, siempre que tales complementos tengan carácter incondicional y, en consecuencia, la sociedad que los satisfaga no pueda de forma discrecional, sin que medie incumplimiento de obligaciones, suspender, modificar o revocar su devengo.

- (c) Sean, o hayan sido durante los últimos 3 años, socio del auditor externo o responsable del informe de auditoría, ya se trate de la auditoría durante dicho período de la sociedad cotizada o de cualquier otra sociedad de su grupo.
- (d) Sean Consejeros Ejecutivos o Altos Directivos de otra sociedad distinta en la que algún Consejero Ejecutivo o Alto Directivo de la sociedad sea Consejero Externo.
- (e) Mantenga, o hayan mantenido durante el último año, una relación de negocios importante con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, Consejero o Alto Directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Se considerarán relaciones de negocios las de proveedor de bienes o servicios, incluidos las entidades financieras que participen de un modo destacado en la financiación de la sociedad, la de asesor o consultor.

- (f) Sean accionistas significativos, Consejeros Ejecutivos o Altos Directivos de una entidad que reciba, o haya recibido durante los últimos 3 años, donaciones significativas de la sociedad o de su grupo.

No se considerarán incluidos en esta letra quienes sean meros patronos de una Fundación que reciba donaciones.

- (g) Sean cónyuges, personas ligadas por análoga relación de afectividad, o parientes hasta de segundo grado de un Consejero Ejecutivo o Alto Directivo de la sociedad.
- (h) No hayan sido propuestos, ya sea para su nombramiento o renovación, por la Comisión de Nombramientos.
- (i) Se encuentren, respecto a algún accionista significativo o representado en el Consejo, en alguno de los supuestos señalados en las letras a), e), f) ó g) de esta Recomendación. En el caso de la relación de parentesco señalada en la letra g), la limitación se aplicará no sólo respecto al accionista, sino también respecto a sus consejeros dominicales en la sociedad participada.

Los Consejeros dominicales que pierdan la condición como consecuencia de la venta de su participación por el accionista al que representaban sólo podrán ser reelegidos como Consejeros Independientes cuando el accionista al que representaran hasta ese momento hubiera vendido la totalidad de sus acciones en la sociedad.

Un Consejero que posea una participación accionarial en la sociedad podrá tener la condición de independiente, siempre que satisfaga todas las condiciones establecidas en esta Recomendación y, además, su participación no sea significativa.

En el caso de que en alguno de los Consejeros Independientes, o que fuese a ser propuesto como tal, concurriese alguna de las circunstancias descritas en el apartado 3 anterior, el Consejo de Administración podrá evaluar la dispensa de dicha circunstancia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, haciendo constar la misma en el Informe anual.

El Consejero podrá recobrar la aptitud para ser nombrado Consejero Independiente transcurrido un plazo de dos años desde que dejara de concurrir el impedimento que le afecte del párrafo 2 anterior, sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de proceder a la dispensa en los términos del apartado 5 precedente.

- Duración del cargo: Es de cuatro años, si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos, una o varias veces. La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación, que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata, será la misma que la del Consejero al que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

- Procedimiento: Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

## 2.- Cese o remoción:

El Reglamento del Consejo en su artículo 28, establece:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o a instancias del Consejo de Administración en alguno de los supuestos que figuran en el apartado 2 siguiente.
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
  - a) En el caso de Consejeros Dominicales, cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado, entendiéndose que concurre dicha circunstancia cuando la entidad o grupo empresarial al que representa deje de ostentar una participación accionarial significativa en el



capital social de la Sociedad o cuando la entidad o grupo empresarial en cuestión solicite su sustitución como Consejero.

- b) En el caso de Consejeros Independientes, si se integra en la línea ejecutiva de la Sociedad o de cualquiera de sus sociedades filiales, o cuando por otra causa se den en él cualquiera de las circunstancias enumeradas en el artículo 11, incompatibles con la condición de Consejero Independiente, salvo que el Consejo de Administración haga uso de la facultad de exceptuar dicha incompatibilidad, previo informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
- c) En el caso de Consejeros Ejecutivos, cuando cesen en los puestos ejecutivos en razón a los cuales se produjo su nombramiento como Consejero.
- d) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición previstos en la Ley o en el presente Reglamento.
- e) Cuando resulten amonestados por el Comité de Nombramientos y Retribuciones por haber incumplido gravemente alguna de sus obligaciones como Consejeros.
- f) Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de que goza la Sociedad y su grupo en el mercado o poner en riesgo de cualquier otra manera sus intereses y en especial cuando el Consejo así lo considere, por resultar procesado o se dictara auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. El Consejo de Administración no propondrá el cese de Consejeros Dominicales ni de Consejeros Independientes antes del cumplimiento del período estatutario para el que fueron nombrados, salvo en los supuestos previstos en el apartado precedente o por causas excepcionales y justificadas que, previo informe del Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sean consideradas de la suficiente trascendencia por el Consejo de Administración.

• Modificación de Estatutos.-

El procedimiento para la modificación de Estatutos sociales viene regulado en el artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley. Como entidad de crédito, la modificación de Estatutos de la entidad está sujeta a los procedimientos de autorización por el Ministerio de Economía y Hacienda que vienen recogidas en el Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de Bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito, que establece en su artículo 8º que la modificación de los Estatutos sociales de los Bancos estará sujeta al procedimiento de autorización y registro establecido en el artículo 1 del citado Real Decreto.

Entre las competencias de la Junta recogidas en el artículo 32 de los Estatutos y 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, se contempla expresamente la modificación de Estatutos, sin sujetarse a mayorías distintas de las recogidas en la Ley.

**g) Los poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones**

La Presidente de MARTINSA-FADESA tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables por Ley, por los Estatutos, o por el Reglamento del Consejo que en su artículo 7 establece las competencias exclusivas del Consejo de Administración.



Con ocasión de la admisión de la Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores fueron designados tres Administradores Concursales: D<sup>a</sup> Antonia Magdaleno, KPMG (en a persona de D. Angel Martín Torres) y Bankinter, S.A. (en la persona de Antonio Moreno Rodríguez), que de acuerdo a lo previsto en el art. 48.1 de la Ley Concursal, tienen derecho de asistencia y asisten a los Consejos de Administración

El Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña de 24 de Julio de 2008, es su DISPONGO 3 establece: *"La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad."*

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 27 de Junio de 2008 delegó en el Consejo la facultad de ampliar el capital social de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153.1. b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con facultad de sustitución a favor de los consejeros por acuerdo del Consejo. El Consejo de administración no ha toma decisión alguna de sustitución a favor de los Consejeros. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General. Ni el Consejo de Administración ni los Consejeros han hecho uso de las facultades delegadas.

Igualmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 27 de junio de 2008 delegó en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones convertibles o canjeables en acciones de Martinsa-Fadesa, con facultad de sustitución a favor de los consejeros. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General. El Consejo de administración no ha toma decisión alguna de sustitución a favor de los Consejeros. Ni el Consejo de Administración, ni los Consejeros, han hecho uso de las facultades delegadas.

Finalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 25 de junio de 2009 delegó en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas, con facultad de sustitución a favor de los consejeros. El Consejo de administración no ha toma decisión alguna de sustitución a favor de los Consejeros. Ni el Consejo de Administración, ni los Consejeros, han hecho uso de las facultades delegadas.

En cuanto a las facultades para la compra de acciones, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de Junio de 2009 autorizo al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de MARTINSA-FADESA. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará, sumándose al de las que ya posean la Sociedad adquirente y sus Sociedades filiales, el límite legal establecido, fijado en el 10% del capital. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General. El Consejo de Administración, no ha hecho uso de las facultades delegadas.

**h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información**

No existen acuerdos significativos celebrados por la Sociedad que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.



- i) **Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición**

Los efectos legales y convencionales que pueden derivarse de la extinción de la relación de servicios que liga al personal de MARTINSA-FADESA, S.A. con la entidad no son uniformes, sino que lógicamente varían en función del personal de que se trate, del cargo o puesto de trabajo que desempeñe el empleado, del tipo de contrato suscrito con la entidad, de la normativa que rijan su relación laboral, y de otros factores diversos. No obstante, con carácter general pueden distinguirse los siguientes supuestos:

a) **Empleados:** En el caso de empleados vinculados a MARTINSA-FADESA por una relación laboral común, que constituyen la práctica totalidad del personal al servicio de la entidad, con carácter general, los contratos de trabajo que ligan a estos empleados con la entidad no contienen ninguna cláusula de indemnización por extinción de la relación laboral, por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que en su caso proceda en aplicación de la normativa laboral, según cual sea la causa extintiva de su contrato.

Existen algunos casos de vinculación por una relación laboral común cuyo contrato de trabajo les reconoce el derecho a una indemnización en caso de extinción de la relación laboral por causas tasadas, generalmente sólo por despido improcedente. Para fijar la indemnización normalmente se utiliza como base el salario fijo bruto anual del empleado vigente en el momento de producirse la extinción del contrato.

b) **Personal de Alta Dirección:** En el caso de personal vinculado a MARTINSA-FADESA por una relación laboral especial de alta dirección (contrato especial de alta dirección) existen supuestos en los que el contrato no establece ninguna indemnización por extinción de la relación laboral, por lo que el directivo tendrá derecho, en su caso, a la indemnización prevista en la normativa reguladora de la relación laboral especial de alta dirección. A estos efectos, se recuerda que el Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, regulador de la relación Laboral Especial de Alta Dirección, prevé en su artículo 10.3 que el alto directivo podrá extinguir el contrato especial de trabajo con derecho a las indemnizaciones pactadas, y en su defecto fijadas en esta norma para el caso de extinción por desistimiento del empresario, fundándose, entre otras causas, en un cambio importante en la titularidad de la empresa, que tenga por efecto una renovación de sus órganos rectores o en el contenido y planteamiento de su actividad principal, siempre que la extinción se produzca dentro de un periodo que va a los seis meses siguientes a la producción de tales cambios.

Junto a estos, existen otros directivos cuyo contrato sí reconoce el derecho a percibir una indemnización en caso de extinción de la relación laboral por determinadas causas. Esta indemnización normalmente se fija de forma individual para cada alto directivo en atención a sus circunstancias profesionales y a la relevancia y responsabilidad del cargo que ocupa en la entidad.

c) **Consejeros ejecutivos:** En relación a los Consejeros Ejecutivos, los contratos reguladores del desempeño de funciones directivas, distintas de las de decisión colegiada y supervisión inherentes a su pertenencia al órgano de administración, son de duración indefinida. No obstante, la extinción de la relación por incumplimiento de sus obligaciones o por libre voluntad no da derecho a ninguna compensación económica. Si se produce por causa imputable a MARTINSA-FADESA o por concurrir circunstancias objetivas, como son las que, en su caso, afectan al estatuto funcional y orgánico del Consejero Ejecutivo, un cambio importante en la titularidad de la empresa, el Consejero tendrá derecho a percibir la indemnización prevista en los respectivos contratos, que no responde a criterios generales sino a las circunstancias personales, profesionales y del tiempo en que se firmaron.

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante de este Informe de gestión en virtud la Ley de Sociedades Anónimas.

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante de este Informe de gestión en virtud la Ley de Sociedades Anónimas.

**ANEXO I****INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO****SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS****DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

FECHA FIN DE EJERCICIO

31/12/2009

**C.I.F.**

A-80116358

**Denominación Social: MARTINSA-FADESA, S.A.****Domicilio social: Avda. Alfonso Medina, s/n, La Coruña**

**A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**A.1 Cuadro sobre el capital social de la sociedad:**

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/12/2007	2.795.754,66	93.191.822	93.191.822

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Si  No

Clase	Número de Acciones	Normal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes
-----	-----	-----	-----	-----

**A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	5.567.977	0 (0,00%)	5,975%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%
D.º Maria Dolores Ortega Renedo (*)	0	6.613.039	7,096%

(\*) A través de Aguiera de Inversiones, S. L. (6,912%) y de Reordo S.L., que controla a la Silletero de Inversiones SICAV (titular de 91.232 acciones) y de Viveiro Inversiones SICAV (titular de 80.426 acciones)

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación

**A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:**



Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
D. Fernando Martín Álvarez	698.479 (0,750%)	41.435.200 (44,462%) (1)	42.050.154 (45,122%)
FEMARAL, S.L. (	28.943.728 (31,058%)	12.491.472 (13,404) (2)	41.435.200 (44,462%)
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000 (12,104%)	0	11.280.000 (12,104%)
D. Antonio Martín Criado	12	14.082.731 (15,111%) (3)	(15,111%)
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152 (0,818%)	(3)	0,818%
PETRARQUÍA, S.L.	3.362.380	9.958.299 (3)	14,293
D. Fernando Martín del Agua	12	0	0,000
Estructuras Deportivas Edaval	10	8.125 (5)	0,000
TASK ARENAL, S.L.	193.396 (2,354%)	3.655.660 (4)	3,923
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	12	3.655.660 (4)	3,923

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
FEMARAL, S.L. (1)	28.943.728 (31,058%)	41.435.200 (44,462%)
ALMARFE, S.L. (1) y (2)	1.211.472 (1,300%)	1.211.472 (1,300%)
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (1) y (2)	11.280.000 (12,104%)	11.280.000 (12,104%)
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L. (3)	6.942.020 (7,447%)	6.940.020 (7,449%)
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. (3)	2.859.344 (2,948%)	2.747.244 (3,068%)
Familia Martín Redondo (3)	156.835 (0,168%)	156.835 (0,168%)
TASK DOZOLA, S.L. (4)	1.462.264 (1,569%)	1.462.264 (1,569%)
José Manuel Serra Peris (5)	8.125	(0,00)
<b>% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración</b>		<b>64,16</b>

NOTAS:

(i) La sociedad TASK DOZOLA, S.L. es una sociedad independiente y no controlada por D. Jesús Salazar Bello. Dicha sociedad está controlada por D. Jaime Salazar Bello, hermano del anterior, y su inclusión en este apartado se debe exclusivamente a que D. Jesús Salazar Bello ha sido nombrado consejero con los votos de TASK DOZOLA, S.L. y, en consecuencia, se entiende representada en el Consejo de Administración.

(ii) EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. y la Familia Martín Redondo (3), son sociedades representadas en el Consejo por Grupo Empresarial Antequera, motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

(ii) El representante y administrador único de Edaval en el Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa, es D. José Manuel Serra Peris, motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

**Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:**

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalente	% sobre el total de derechos de voto
D. Jesús Ignacio Salazar Bello (1)	0	714.275	714.275	0,766%
D. Fernando Martín Álvarez (2)	0	0	0	0%

(1) D. Jesús Ignacio Salazar Bello representante persona física del consejero: TASK ARENAL, S.L., (a través de las sociedades controladas por él UNIÓN DE CAPITALS, S.A. y BELLMAR INVERSIONES PATRIMONIALES, S.L.).

(2) D. Fernando Martín Álvarez, a los solos efectos de lo dispuesto en el Real Decreto 1333/2005, artículo 9.3.a), comunica la posición de la sociedad TASK LUCAR, S.L., controlada por su esposa M<sup>a</sup> Jesús del Agua de un contrato forward sobre un número equivalente de acciones de 1.651.920 (1,773%), cuya cancelación del Contrato fue Notificada a la CNMV con fecha 20/11/2008.

Adicionalmente, D. Fernando Martín Álvarez tiene una opción de compra en caso de liquidación de los Warrants descritos en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro de 17 de diciembre de 2.007 mediante la entrega de las acciones, sobre dichas acciones ejercitable en la fecha de liquidación de los Warrants a un precio equivalente al mismo precio al que han sido entregadas (es decir, al valor de cotización).

**A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:**

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L	Familiar	La primera es una sociedad controlada por D. Jesús Salazar Bello, y la segunda es una sociedad controlada por Jaime Salazar Bello
D. Antonio Martín Criado y D. Rafael Bravo Caro	Familiar	D. Rabel Bravo está casado con una hija de D. Antonio Martín
D. Fernando Martín Álvarez y D. Fernando Martín del Agua	Familiar	Son padre e hijo respectivamente

GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A., PETRAXARQUÍA, S.L. y D. Antonio Martín Criado	Familiar	Son sociedades controladas por D <sup>a</sup> Emilia Martín Redondo, D <sup>a</sup> Laura Martín Redondo y D <sup>a</sup> Palmira Martín Redondo, hijas de D. Antonio Martín Criado
Femaral y D. Fernando Martín Álvarez,	Societaria	D. Fernando Martín Álvarez es el accionista mayoritario y de control de FEMARAL
FEMARAL, S.L., ALMARFE, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	Societaria	FEMARAL es el accionista de control de las otras dos sociedades

**A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:**

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
----	-----	-----

**A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:**

Si

Intervinientes en el pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
(i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L. (sociedad controlada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián y Dña. Dolores Ortega), (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, (iii) TASK ARENAL, S.L. (controlada al 100% por D. Jesús Ignacio Salazar), (iv) TASK DOZOLA, S.L. (controlada al 100% por D. Raúl Jaime Salazar Bello), (v) Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. y (vi) Familia Martín Redondo (a través de GRUPO EMPRESARIAL DE	16,293%	(1) Derecho de Adquisición Preferente  Existió durante el plazo computado desde el 14 de diciembre de 2.008 y hasta el 14 de diciembre de 2.009, pacto por el cual, si los Inversores desean transmitir acciones de la Sociedad que representen, individualmente y en un solo acto, más de un 0,5% o, de forma acumulada y durante un periodo de 12 meses, más del 1,5% del capital social de la Sociedad, notificará por escrito dicha intención a los D. Fernando Martín Álvarez y de la Familia Martín Redondo, el precio al que tiene intención de vender y el resto de condiciones necesarias para el conocimiento completo de la operación proyectada para que estos puedan adquirirlas.  Igual compromiso asumieron, CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA),

<p>ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.)</p> <p>(ii) D. Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.), de otra parte Huson y de otra parte la Familia Martín Redondo (a través de GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.)</p>	<p>59,283 %</p>	<p>CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA, CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS, GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, SAU, sobre acciones representativas del 3,9% del capital social.</p> <p>(3) Consejo de Administración</p> <p>Mientras se encuentren en vigor los compromisos asumidos en los Acuerdos de Inversión los Accionistas se han comprometido a votar favorablemente al objeto de permitir que los siguientes Inversores tengan derecho a nombrar cada uno un (1) consejero en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, y (iii) TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L., conjuntamente. En virtud de tal compromiso, CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L. y D. Jesús Salazar Bello (a propuesta de TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L.) fueron designados miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por la Junta General en su reunión de fecha 27 de junio de 2007.</p> <p>El pacto, tiene por objeto la convergencia de ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad, la vinculación de los accionistas de la Sociedad y el establecimiento de determinadas restricciones en cuanto a la libre transmisibilidad de las acciones.</p> <p>Las Partes del Sindicato procurarán llegar a un acuerdo en cuanto al sentido del voto con objeto de presentar en el Consejo de Administración de la Sociedad una posición unitaria. En caso de no lograr dicho acuerdo, la decisión se tomará por mayoría de votos, bastará con el voto favorable de D. Fernando Martín Álvarez para tomar entre otras las siguientes decisiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) El plan estratégico de la Sociedad;</li> <li>(b) Los presupuestos anuales de la Sociedad;</li> <li>(c) La segregación de negocios o actividades;</li> <li>(d) La enajenación o gravamen de activos significativos;</li> <li>(e) La autorización para firmar convenios o pactos estratégicos por la Sociedad;</li> <li>(f) Propuestas a someter a la Junta General que tengan por objeto fusiones o escisiones o reorganizaciones societarias.</li> </ul>
---	-----------------	--

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso descríbalas brevemente:

Si  No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
-----	-----	-----

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

**A.7** Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Si  No

Nombre o denominación social
D. FERNANDO MARTIN ÁLVAREZ
Observaciones
El control directo lo tiene el accionista mayoritario, esto es FEMARAL (sociedad participada en el 95,39% por D. Fernando Martín Álvarez) que tiene una participación directa e indirecta del 45,11%. Adicionalmente en virtud de los pactos descritos en el apartado A6, con la familia Martín Redondo, se le imputa una participación la participación de la Familia Martín Redondo (equivalente al 14.82%).

**A.8** Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.651.913	0	1,77

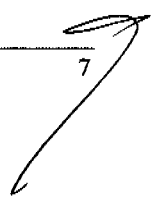
(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
0	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
0	0	0	0,00

7



<b>Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo</b>	<b>0</b>
---	----------

**A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.**

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2009 ha acordado autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas, con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil de las acciones de la Sociedad, en los siguientes términos:

- (a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 10 por 100 del capital social;
- (b) El precio o contravalor oscilara entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente del valor de cotización en cada momento y,
- (c) El plazo de vigencia de la autorización será de 5 años a partir del día siguiente al del acuerdo.

**A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social.**

Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

Sí  No

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	
--	--

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

Sí  No

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción estatutaria</b>	
--	--

<b>Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto</b>

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

Sí  No

<b>Descripción de las restricciones legales a la adquisición o transmisión de</b>
---

participaciones en el capital social

**A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.**

Si  No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

**B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

**B.1 Consejo de Administración:**

**B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:**

<b>Número máximo de consejeros</b>	<b>15</b>
<b>Número mínimo de consejeros</b>	<b>5</b>

**B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:**

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el Consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Fernando Martín Álvarez		Presidente Ejecutivo	Noviembre de 1991	27 Jun. 2007	Junta General
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA	D. Rafael Bravo	Vocal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
PETRAXARQUIA	D. Antonio Martín Criado	Vice-presidente	29 Agosto 2.008	28 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
TASK ARENAL	D. Jesús Ignacio Salazar Bello	Vocal	29 Agosto 2.008	29 Agosto 2.008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
D. Fernando Martín del Agua		Vocal	27 Junio 2007	27 Junio 2007	Junta General
FEMARAL	Pendiente de designar representante por dimisión de D. Rafael Gonzalez de la Cueva	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General

FT Castellana Consultores	D. Fernando Sainz	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General
Estructuras Deportivas EDAVAL	D. José Manuel Serra Peris	Vocal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
ALMARFE (No es consejero hasta que designe representante)	Pendiente de designar representante		27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General

<b>Número Total de Consejeros</b>	<b>9</b>
-----------------------------------	----------

(\*) Con ocasión de la admisión de la Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores fueron designados tres Administradores Concursales: D<sup>a</sup> Antonia Madaleno, KPMG (en a persona de D. Ángel Martín Torres) y Bankinter, S.A. (en la persona de Antonio Moreno Rodríguez), que de acuerdo a lo previsto en el art. 48.1 de la Ley Concursal, tienen derecho de asistencia y asisten a los Consejos de Administración. El Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña de 24 de Julio de 2.008, es su DISPONGO 3 establece: "La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad."

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja

**B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:**

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Fernando Martín Álvarez	-----	Presidente Ejecutivo

<b>Número total de consejeros ejecutivos</b>	<b>1</b>
<b>% total del Consejo</b>	<b>12,5%</b>



**CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
PETRAXARQUÍA, S.L. (representada por D. Antonio Martín Criado)	----	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. PETRAXARQUÍA, S.L
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., (representada D. Rafael Bravo Caro)	-----	EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L. GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L
D. Fernando Martín del Agua	-----	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L.
FEMARAL, S.L.,	-----	FEMARAL, S.L FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U.		FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
TASK ARENAL, S.L. (representada por D. Jesús Ignacio Salazar Bello)	-----	TASK DOZOLA, S.L TASK ARENAL, S.L.
<b>Número total de consejeros dominicales</b>		<b>6</b>

<b>% total del Consejo</b>	<b>75,00%</b>
----------------------------	---------------

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Perfil</b>
D. José Manuel Serra Peris (através de EDAVAL)	Desde 1986 a 1993 desempeñó, junto con su actividad como Abogado del Estado en la Delegación de Hacienda de Valencia y Tribunales del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el ejercicio privado de la abogacía. Desde abril de 1996 a mayo de 2000 fue nombrado para diversos cargos públicos en el ámbito de la Administración General del Estado. Así, en Mayo de 1996 fue nombrado Secretario General Técnico del Ministerio de Industria y Energía, el 20 de Marzo de 1998 fue nombrado Subsecretario del Ministerio de Industria y Energía y, por último, el 30 de septiembre de 1998 fue nombrado Secretario de Estado de Industria y Energía, cargo en el que cesó a petición propia en mayo de 2000. Ha sido miembro del Consejo de Administración de Iberia, Líneas Aéreas de España, S.A. y miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Endesa y Uralita y Red Eléctrica de España. En la actualidad forma parte de distintos Consejos de Administración, pudiendo destacarse NATRACEUITICAL, S.A. y Ence.

<b>Número total de consejeros independientes</b>	<b>1</b>
<b>% total del Consejo</b>	<b>12,50%</b>

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Comisión que ha propuesto su nombramiento</b>
-----	-----
<b>Número total de consejeros externos</b>	-----
<b>% total del Consejo</b>	-----

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Motivos</b>	<b>Sociedad, directivo o accionista</b>
-----	-----	-----

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
-----	-----	-----	-----

**B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:**

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
D. Jesús Salazar Bello	Pacto Para social Ver Apartado A6

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Si  No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
	No ha habido peticiones formales de ningún accionista

**B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:**

Nombre del consejero	Motivo del cese
Aguiera de Inversiones	la remisión de la información para los consejos se ha venido realizando con poca antelación para un análisis detenido y detallado, lo que le ha obligado a abstenerse en las votaciones de los últimos consejos, así como por mantener discrepancias en la propuesta del Convenio propuesto por la sociedad

**B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:**

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
D. Fernando Martín Álvarez	Todas las facultades del Consejo, salvo las indelegables por ley o estatutos.

**B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
-----	-----	-----

**B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
D. José Manuel Serra Peris (representante de EDAVAL)	GRUPO EMPRESARIAL ENCE, S.A.	Vocal
D. José Manuel Serra Peris	NATRACEUTICAL, S.A.	Vocal

**B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:**

Si  No

Explicación de las reglas
<p>La sociedades no tiene reglas específicas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, entendiéndose limitado por lo previsto el artículo 25 del Reglamento, "El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos (Consejeros Externos) recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo".</p> <p><i>Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia, establece:</i></p> <p>El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de Administración, en calidad de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar las circunstancias</p>

concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

**B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:**

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

**B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:**

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	2.966
Retribución variable	-
Dietas	296
Atenciones Estatutarias	--
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	--
Otros	--
<b>TOTAL:</b>	<b>3.262 (*)</b>

(\*) la retribución total del año 2.008 fue de 4.827 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 32,42%

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	
Créditos concedidos	
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	-
Primas de seguros de vida	
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	

**b) Remuneración total por tipología de consejero:**

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.635 (*)	--
Externos dominicales	512	--
Externos independientes	115	--
Otros externos	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>3.262</b>	<b>--</b>

(\*)La retribución total del año 2.008 fue de 3.515 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 19,22%

**c) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:**

<b>Remuneración total consejeros (en miles de euros)</b>	<b>3.262</b>
<b>Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>(0,44)%</b>

**B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:**

Nombre o denominación social	Cargo
D. Manuel Rubiales Regordán (baja noviembre 2009)	Director General de Estrategia, Finanzas y Recursos
D. Luis Cuevas Puerta ( baja noviembre 09)	Director General de operaciones
<b>Remuneración total de la alta dirección (en miles de euros)</b>	<b>603</b>

**B.1.13** Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	1	
	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	x	

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		NO
---	--	----

**B.1.14** Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto:

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>El artículo 33 de los Estatutos sociales, aprobados por la Junta General de 27 de Junio de 2007, establece:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La retribución del Consejo de Administración consistirá en una asignación fija mensual, en dietas por asistencia a los Consejos de Administración y en una participación del 2% de los beneficios del ejercicio, una vez dotadas las reservas legales y estatutarias y el pago a los accionistas como dividendo de un 4% del valor nominal de las acciones. La retribución de los distintos consejeros podrá ser diferente en función de su carácter o cargo.</li> <li>2. Podrán establecerse sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y las demás condiciones que estime oportunas. Asimismo y previo el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal, directivo o no, de la Sociedad y de las sociedades del grupo.</li> </ol>

3. La remuneración prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidos con carácter general o singular para aquellos miembros del Consejo de Administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la Sociedad, ya laboral – común o especial de alta dirección–, mercantil o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del Consejo de Administración.
4. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

El artículo 33 del Reglamento del Consejo aprobado por la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2007 establece:

1. El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas con arreglo a las previsiones estatutarias y de acuerdo con las informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea moderada, sin perjuicio de que se tenga en cuenta las habituales en el mercado. Asimismo, el Consejo velará por que el importe de la retribución de los Consejeros Externos sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación sin constituir un obstáculo para su independencia.
3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará anualmente un informe relativo a la retribución de los Consejeros que someterá al propio Consejo de Administración. Su contenido se adaptará a las normas que se dicten sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo y Memoria Anual.
4. Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la Sociedad o su grupo.

Igualmente, los puntos d) y f) del artículo 20 del Reglamento del Consejo, establece:

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.



- |    |   |
|----|---|
| b) | Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.  |
| c) | Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos. |

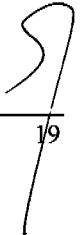
Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones:

	Sí	No
A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual Cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	X	
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	X	

**B.1.15** Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

Si  No

	Sí	No
Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	X	
Conceptos retributivos de carácter variable	X	
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	X	
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán	X	



**B.1.16** Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

Si  No

Cuestiones sobre las que se pronuncia el informe sobre la política de retribuciones
El Consejo sometió a la votación de la Junta General la política de retribuciones para el ejercicio 2007. Dicha Junta General, en su sesión celebrada el 27 de junio de 2007, aprobó unánimemente una retribución fija anual, delegando en el Consejo de Administración la distribución de esta cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y naturaleza de sus servicios para el ejercicio 2.007 y sucesivos ejercicios, estando vigor dicho acuerdo para el ejercicio 2.009. En sesión del mismo día 27 de junio de 2007 se acordó, con motivo de la inminente salida a Bolsa de la Sociedad, establecer una retribución fija anual por pertenencia al Consejo de Administración, por pertenencia a la Comisión Ejecutiva y por pertenencia a cada una de las Comisiones delegadas del Consejo de Administración,

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
INFORMA

	Sí	No
¿Ha utilizado asesoramiento externo?		X

**B.1.17** Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación Social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Antonio Martín Criado	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.	Apoderado
D. Rafael Bravo Caro	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.	Apoderado
D. Fernando Martín Álvarez	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Presidente

D. Fernando Martín del Agua	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Vocal
D. Jesús Salazar Bello	TASK ARENAL, S.L.	Vocal

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
-----	-----	-----

**B.1.18** Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Si  No

<b>Descripción modificaciones</b>
-----------------------------------

**B.1.19** Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

El Reglamento del Consejo establece:

*Artículo 24º.- Nombramiento de Consejeros*

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General, salvo en los casos de nombramiento por el Consejo de Administración de conformidad con las normas contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de cooptación para cubrir vacantes y designación por accionistas en ejercicio de su derecho de representación proporcional.
2. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para los Consejeros Independientes y de previo informe para el resto de los Consejeros.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

*Artículo 25º.- Designación de Consejeros Externos*

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.

*Artículo 26º.- Reelección de Consejeros*

1. Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General serán previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
2. El Consejo de Administración procurará que los Consejeros Independientes que sean reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

*Artículo 27º.- Duración del cargo*

1. Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General Ordinaria o haya transcurrido el término legal para la celebración de dicha Junta General Ordinaria.
2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

*Artículo 28º.- Cese de los Consejeros*

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o a instancias del Consejo de Administración en alguno de los supuestos que figuran en el apartado 2 siguiente.
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
  - a) En el caso de Consejeros Dominicales, cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado, entendiéndose que concurre dicha circunstancia cuando la entidad o grupo empresarial al que representa deje de ostentar una participación accionarial significativa en el

capital social de la Sociedad o cuando la entidad o grupo empresarial en cuestión solicite su sustitución como Consejero.

b) En el caso de Consejeros Independientes, si se integra en la línea ejecutiva de la Sociedad o de cualquiera de sus sociedades filiales, o cuando por otra causa se den en él cualquiera de las circunstancias enumeradas en el artículo 11, incompatibles con la condición de Consejero Independiente, salvo que el Consejo de Administración haga uso de la facultad de excepcionar dicha incompatibilidad, previo informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

c) En el caso de Consejeros Ejecutivos, cuando cesen en los puestos ejecutivos en razón a los cuales se produjo su nombramiento como Consejero.

d) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición previstos en la Ley o en el presente Reglamento.

e) Cuando resulten amonestados por el Comité de Nombramientos y Retribuciones por haber incumplido gravemente alguna de sus obligaciones como Consejeros.

f) Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de que goza la Sociedad y su grupo en el mercado o poner en riesgo de cualquier otra manera sus intereses y en especial cuando el Consejo así lo considere, por resultar procesado o se dictara auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. El Consejo de Administración no propondrá el cese de Consejeros Dominicales ni de Consejeros Independientes antes del cumplimiento del período estatutario para el que fueron nombrados, salvo en los supuestos previstos en el apartado precedente o por causas excepcionales y justificadas que, previo informe del Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sean consideradas de la suficiente trascendencia por el Consejo de Administración.

*Artículo 29º.- Expresión de las razones de cese como Consejero*

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, éste explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo que se comunicará como hecho relevante y se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Artículo 30º.- Objetividad y secreto de las votaciones*

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 37º de este Reglamento, los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

2. Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de Consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros, sin perjuicio de todo consejero a dejar constancia en el acta el sentido de su voto.

Finalmente, por lo que se refiere a la evaluación de consejeros, el artículo 23.3 del Reglamento del Consejo, establece:

- 23.3. El Consejo de Administración evaluará anualmente su propio funcionamiento como órgano, así como el funcionamiento de sus Comités y el desempeño de las funciones por el Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, el cumplimiento del presente Reglamento y el de la Junta General de accionistas, y la calidad de sus trabajos. Para la evaluación se contará con el informe que el Comité de Auditoría o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones rinda al Consejo de Administración al respecto.

*B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.*

*Artículo 28º.- Cese de los Consejeros*

1. .../....
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
  - a) En el caso de Consejeros Dominicales, cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado, entendiéndose que concurre dicha circunstancia cuando la entidad o grupo empresarial al que representa deje de ostentar una participación accionarial significativa en el capital social de la Sociedad o cuando la entidad o grupo empresarial en cuestión solicite su sustitución como Consejero.
  - b) En el caso de Consejeros Independientes, si se integra en la línea ejecutiva de la Sociedad o de cualquiera de sus sociedades filiales, o cuando por otra causa se den en él cualquiera de las circunstancias enumeradas en el artículo 11, incompatibles con la condición de Consejero Independiente, salvo que el Consejo de Administración haga uso de la facultad de excepcionar dicha incompatibilidad, previo informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
  - c) En el caso de Consejeros Ejecutivos, cuando cesen en los puestos ejecutivos en razón a los cuales se produjo su nombramiento como Consejero.
  - d) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición previstos en la Ley o en el presente Reglamento.
  - e) Cuando resulten amonestados por el Comité de Nombramientos y Retribuciones por haber incumplido gravemente alguna de sus obligaciones como Consejeros.

f) Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de que goza la Sociedad y su grupo en el mercado o poner en riesgo de cualquier otra manera sus intereses y en especial cuando el Consejo así lo considere, por resultar procesado o se dictara auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.

**B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:**

Si  No

Medidas para limitar riesgos
El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 7º, un catálogo formal de materias reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo de Administración.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

Si  No

Explicación de las reglas
El artículo 12.2 del Reglamento del Consejo establece: Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten al menos cinco Consejeros, en cuyo caso se convocará para reunirse dentro de los siete días siguientes a la petición.

**B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:**

Si  No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Adopción de acuerdos		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
La delegación permanente de todas o algunas de las facultades legalmente delegables por el C. Administración, en el Presidente, Consejero Delegado o Comisión Ejecutiva y la designación de las personas que deban ocupar dichos cargos	Se necesita concurren presentes o representados dos terceras partes de los miembros del Consejo	Dos terceras partes de los miembros del Consejo
Resto de materias	La mitad más uno de los consejeros	Mayoría absoluta de los concurrentes

**B.1.23** Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

Si  No

<b>Descripción de los requisitos</b>
-----

**B.1.24** Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Si  No

<b>Materias en las que existe voto de calidad</b>
El Presidente tiene voto dirimente en caso de empate de las votaciones

**B.1.25** Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Si  No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

**B.1.26** Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

Si  No

<b>Número máximo de años de mandato</b>
-----

**B.1.27** En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.

<b>Explicación de los motivos y de las iniciativas</b>
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como valor fundamental a la hora de elegir consejeros, solvencia, competencia y experiencia, sin que exista sesgo en la selección de los mismos.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos por género implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

Si  No



**Señale los principales procedimientos**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como funciones asignadas: (i) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos, (ii) Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta., (iii) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.

*Por otra parte, el Reglamento del Consejo, en su Artículo 25º.- Designación de Consejeros Externos, establece:*

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.

**B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.**

Asistir a las sesiones de los órganos que forman parte es una de las obligaciones de los Consejeros. Cuando no puedan acudir personalmente a la sesión del Consejo, los Consejeros procurarán que la representación que confieran con carácter especial a favor de otro miembro del Consejo incluya las oportunas instrucciones siempre que la formulación del orden del día lo permita (artículo 23.1 del Reglamento del Consejo).

**B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:**

Número de reuniones del Consejo	11
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la Comisión ejecutiva o delegada	----
Número de reuniones del Comité de auditoría	3 (*)
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos y retribuciones	(*)
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos	---
Número de reuniones de la Comisión retribuciones	---

27

(\*) NOTA: En Martinsa-Fadesa, las Comisiones Delegadas del Consejo, no han vuelto a reunirse desde la solicitud de Concurso Voluntario, habiendo retomado el Comité de auditoría sus sesiones por acuerdo del consejo De Administración de 28 de Julio de 2009..

**B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:**

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	7
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	11,11%

**B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:**

Si  No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo
--------	-------

NOTA: El Comité de Auditoría, tiene como funciones encomendadas, Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados y con carácter previo a la presentación de las cuentas al Consejo, se reúne con la Dirección Financiera y los Auditores externos en orden a examinar todos los aspectos de las cuentas anuales, de modo que el texto que se somete a aprobación cuente con la recomendación positiva de la Comisión de Auditoría. Tal y como nos hemos referido anteriormente, las Comisión de Auditoría, no se reúne desde la declaración de Concurso Voluntario, por lo que parta el ejercicio 2.008, ha sido el Consejo de Administración quien ha realizado estas funciones

**B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.**

El Comité de Auditoría tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo de Administración, para su formulación de acuerdo con la Ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, el Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría, al

igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Tal y como nos hemos referido anteriormente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones y el Comité de Auditoría, no se reunió desde la declaración de Concurso Voluntario. Por acuerdo del Consejo de Julio de 2009, se procedió a la renovación de la composición del Comité de Auditoría, por lo que parte del ejercicio 2009, ha sido el Consejo de Administración quien ha realizado estas funciones del Comité de Auditoría, no obstante, lo anterior, el Comité de Auditoría, desde el mes de octubre mantuvo dos reuniones, la primera con la dirección financiera y la auditoría interna para fijar procedimiento y calendario y, la segunda en el mes de diciembre que junto con los anteriores asistieron los auditores externos para revisar el precierre del ejercicio y del segundo semestre.

**B.1.33 ¿El secretario del Consejo tiene la condición de consejero?**

Si  No

**B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.**

<b>Procedimiento de nombramiento y cese</b>
El artículo 14.6 del Reglamento del Consejo establece que: El nombramiento y cese de Secretario corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

	Sí	No
¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La Comisión de Nombramientos informa del Cese?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

Si  No

<b>Observaciones</b>
El artículo 14.4 del Reglamento del Consejo establece que: El Secretario asimismo se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de ésta conforme a lo previsto en este Reglamento. Asimismo, analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

**B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.**

En esta materia el Comité de Auditoría tiene las siguientes competencias asignadas en virtud del artículo 19 del Reglamento del Consejo: (i) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, (ii) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones, y (iii) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.

Adicionalmente, el artículo 50 del Reglamento del Consejo establece: 1. El Consejo de Administración establecerá, a través del Comité de Auditoría, una relación de carácter estable y profesional con los auditores de cuentas externos de la Sociedad y de las principales sociedades de su grupo, con estricto respeto de su independencia. 2. El Comité de Auditoría se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad o de su grupo de cualquier firma de auditoría que se encuentre incurso en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría. 3. El Consejo de Administración informará públicamente en la memoria integrante de las cuentas anuales sobre los honorarios globales que ha satisfecho por la auditoría externa de las cuentas anuales y los abonados por otros servicios prestados a profesionales vinculados con el auditor externo, desglosando las satisfechas a los auditores de cuentas y las que lo sean a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que perteneciese el auditor de cuentas o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control. 4. El Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

*En las relaciones con los analistas se aplicarán las mismas pautas que en la interlocución con los accionistas, cuidando especialmente la simetría y simultánea información al mercado de aquellos datos, estimaciones y planes que puedan tener un efecto en la cotización de las acciones en los mercados de valores. (Artículo 49º del Reglamento del Consejo).*

**B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:**

Si                      No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Si                       No

Explicación de los desacuerdos

**B.1.37** Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Si  No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	349	93	442
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	317,3%	54,5%	157,7%

**B.1.38** Indique si el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Si  No

Explicación de las razones
Tanto en ejercicio 2008 y 2009, existen dos incertidumbres, consecuencia de la declaración del concurso Voluntario.: de una parte afecta al principio de continuidad lo que dependerá de la aprobación o no del convenio y cumplimiento del Plan de Viabilidad y de otra de la fijación definitiva del pasivo, una vez que se resuelvan los incidentes y fije la liste definitiva de acreedores y la clasificación definitiva de los créditos

**B.1.39** Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,37	0,37

**B.1.40** Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan.

D. Fernando Martín Alvarez	95,38	Femarl, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Alvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Alvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Presidente y Consejero

			Delegado
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuier, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquia, S.L.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	80,00	Business Wall Street, S.L.	Presidente
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador solidario
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Rio, S.A.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín Corporación Hispana, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	33,00	El Paraiso de Doña Ildelfonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bramasur, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

(\*) Los Consejeros

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Si  No

**Detalle el procedimiento****Artículo 32° del Reglamento del Consejo.- Auxilio de expertos**

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros Externos podrán solicitar por decisión de mayoría entre ellos la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo habrá de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2. La solicitud de contratar asesores externos ha de ser formulada al Presidente de la Sociedad y podrá ser rechazada por el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva (de lo que informará al Consejo) si a juicio de éstos:
  - a) no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros Externos;
  - b) su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
  - c) la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la sociedad; o
  - d) puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.
3. La contratación se formalizará a través del Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración.

**B. 1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:**

Si  No

**Detalle el procedimiento****Artículo 31°.- del Reglamento del Consejo - Facultades de información**

1. El Consejero debe informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad, para lo cual podrá solicitar información a la Alta Dirección de la Sociedad, informando de ello con carácter previo al Presidente. Asimismo, el Consejero podrá solicitar, a través del Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, la información que razonablemente pueda necesitar sobre la Sociedad. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras quedando limitado dicho derecho por las exigencias de buena fe y de menor perturbación posible a la gestión de los negocios sociales. En general, cada miembro del Consejo deberá disponer de toda la información comunicada al Consejo de Administración.

2. El Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o el Secretario del Consejo de Administración procurarán atender las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en la organización. Si, a juicio del Presidente, la solicitud pudiera perjudicar los intereses sociales, la cuestión se someterá a la decisión del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva (de la que le informará al Consejo).

**B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:**

Si  No

*Explique las reglas*

**Artículo 44º.- del Reglamento del Consejo -Deberes de información**

1. El Consejero deberá informar a la Sociedad de los Valores de los que sea titular, de conformidad con lo previsto en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores.
2. El Consejero deberá informar, en todo caso y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el presente Reglamento, de la realización por cuenta propia o ajena de las mismas actividades que constituyen el objeto social de la Sociedad o de actividades análogas o complementarias a las mismas, así como de la participación que tuviera en sociedades competidoras o de los cargos o funciones que en ellas ejerza. Esta información se incluirá en la memoria anual de la Sociedad.
3. El Consejero deberá informar a la Sociedad de otros cargos de administración o Alta Dirección que desempeñe en otras compañías no competidoras.
4. El Consejero deberá notificar a la Sociedad los cambios significativos en su situación profesional y los que, en su mejor criterio, puedan afectar al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado como Consejero.
5. El Consejero deberá informar a la Sociedad de las reclamaciones judiciales, administrativas o de otra índole que contra él se dirijan y, que, por su importancia, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad.
6. El Consejero deberá informar a la Sociedad de cualquier pacto parasocial que haya suscrito el propio Consejero o la persona física o jurídica que le haya designado o en cuya representación actúe, con otro u otros accionistas o representantes de accionistas, que tengan por objeto el ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales, que restrinja o condicione la libre transmisibilidad de las acciones o que en cualquier otro concepto pueda afectar a los intereses de la Sociedad o a las funciones del Consejo de Administración.

**B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra el auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:**



Si  No

Nombre	Causa Penal	Observaciones
-----	-----	-----

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

Si  No

Decisión tomada	Explicación razonada
Procede continuar / No procede	-----

**B.2. Comisiones del Consejo de Administración**

**B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:**

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L. (representada por D. José Manuel Serra Peris),	Presidente	Independiente
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA, (representada por D. Rafael Bravo Caro),	Vocal	Externo Dominical
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (representada por D. Fernando Saiz)	Vocal	Externo Dominical

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
D. Joaquín Sánchez- Izquierdo Aguirre (*)	Presidente	Independiente
D. Fernando Martín del Agua	Vocal	Externo Dominical
D. Jesús I. Salazar Bello (**)	Vocal	Externo Dominical
BANCAJA (***)	Vocal	Externo Dominical

(\*) Dimitió el 30 de Julio de 2.008 y no ha sido sustituido

(\*\*) Dimitió el 30 de Agosto de 2.008 y no ha sido sustituido

(\*\*\*) Dimitió el 29 de Agosto de 2.008 y no ha sido sustituido

**B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones:**

	Sí	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	X	
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.	X	

**B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.**

Comité de Auditoría (Artículo 19º del Reglamento del consejo)

**A) Composición y cargos**

1. El Consejo de Administración constituirá un Comité de Auditoría que estará compuesto por tres (3) miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberá haber Consejeros Independientes.

2. Los miembros del Comité de Auditoría nombrarán de entre ellos al Presidente del mismo, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente. El plazo de ejercicio del cargo de Presidente será de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, en su caso, una vez transcurrido un año desde la fecha de su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro (4) años si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

**B) Normas de funcionamiento del Comité de Auditoría**

1. El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que lo soliciten el Consejo de Administración, el Presidente de éste o dos de los componentes del Comité, y, en cualquier caso, cuando resulte conveniente para el buen ejercicio de sus funciones y en todo caso al menos cuatro veces al año, con antelación a la difusión pública de la información financiera por la Sociedad.
2. Una de las sesiones incluirá necesariamente la evaluación del cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y de su eficiencia. La evaluación tendrá reflejo en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo en cuya elaboración intervendrá el Comité de Auditoría.
3. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido para ello estará obligado a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y a prestarle su colaboración y facilitarle acceso a la información de que disponga.

También podrá requerir el Comité de Auditoría la asistencia a sus sesiones de los auditores externos de cuentas.

4. El Presidente del Comité de Auditoría presidirá las reuniones y dirigirá las deliberaciones.
5. El Comité de Auditoría se entenderá válidamente constituida cuando concurren a la reunión, presentes o debidamente representados, la mayoría de sus miembros. Se aplicarán las normas de funcionamiento establecidas para las reuniones del Consejo de Administración por los Estatutos Sociales respecto de la convocatoria, constitución y adopción de acuerdos, salvo en aquello que no sea compatible con la naturaleza y función del Comité de Auditoría.

**C) Competencias del Comité de Auditoría**

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación.

c) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

d) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.

e) Supervisar las condiciones y el cumplimiento de los contratos suscritos con los auditores externos de la Sociedad para la realización de trabajos o cometidos distintos de los comprendidos en el contrato de auditoría, de forma que no se comprometa su independencia.

f) Supervisar y velar por la independencia del Departamento de Auditoría Interna de la Sociedad y su grupo, aprobando el presupuesto del Departamento, el Plan de Auditoría Interna y supervisando los medios materiales y humanos tanto internos como externos del Departamento de Auditoría Interna para desarrollar su labor, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones. Informar sobre el nombramiento y cese del Director de Auditoría Interna con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y retribuciones.

g) Supervisar el proceso de elaboración de información financiera y los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer.

h) Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

i) Informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.

j) Recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.

k) Elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo.

l) Elaborar un informe anual sobre las actividades del propio Comité de Auditoría y Control.

m) Supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo referida en el artículo 40.

n) Revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión.

o) Informar sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

2. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar, en los términos previstos en este Reglamento, el auxilio de expertos cuando estime que por razones de independencia o especialización no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier miembro de la Alta Dirección.

**La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Artículo 20º.- del Reglamento del consejo)**

***A) Composición***

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por [tres (3)] miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberá haber Consejeros Independientes.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros un Presidente, que en todo caso deberá ser un Consejero Independiente, y que será sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro años (4) si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

***B) Funcionamiento***

1. La solicitud de información a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será formulada por el Consejo de Administración o su Presidente. Asimismo, la Comisión deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, o los accionistas de la Sociedad.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o el Presidente de éste solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte

conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y obligatoriamente una vez al año para evaluar las retribuciones.

**C) Funciones y Competencias**

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

a) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos.

b) Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.

c) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.

d) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.

e) Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.

f) Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos.

g) Informar sobre el nombramiento de las personas que vayan a representar a la Sociedad en los Consejos de Administración de las empresas filiales y participadas más relevantes que el Consejo determine.

h) Informar sobre las dispensas y otras autorizaciones que el Consejo de Administración pueda otorgar en materia de deberes de los Consejeros, así como sobre las transacciones de la Sociedad con accionistas, Consejeros y Alta Dirección que estén sujetas a previa aprobación del Consejo según este Reglamento.

i) Revisar periódicamente los programas de retribución variable, ponderando su adecuación y sus rendimientos.

j) Informar sobre el nombramiento del Secretario y Vice-secretario del Consejo.

k) Conocer las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses en los términos previstos en este Reglamento, incluyendo las operaciones con accionistas significativos, Consejeros, Alta Dirección o Personas Vinculadas a cualquiera de los anteriores; y específicamente aprobar aquellas que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad sobre la que ejerza una influencia significativa que sea parte en la operación, o que se realicen en condiciones distintas de las de mercado entre partes independientes.

l) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento, del Código Ético de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora.

m) Informar durante los tres primeros meses del año y siempre que lo solicite el Consejo de Administración sobre el cumplimiento del Código Ético de Conducta así como hacer propuestas al Consejo de Administración para la adopción de medidas y políticas tendentes a mejorar el cumplimiento del Código.

n) Informar sobre las propuestas del cese de Consejeros.

**B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:**

Denominación comisión	Breve descripción
Comité de Auditoría	VEASE B.2.3
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	VEASE B.2.3

**B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.**


**B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:**

Si  No

<b>En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva</b>
-----

*NOTA: No existe comisión Ejecutiva, en todo caso, el Reglamento del Consejo en su artículo 18.2 establece: En la estructura de participación cualitativa de las diferentes categorías de Consejeros se procurará que sea similar a la del Consejo.*

**C. OPERACIONES VINCULADAS**



- C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

Si  No

NOTA: El artículo 7 (u) del Reglamento del Consejo establece que el consejo se reserva la decisión sobre: Aprobación (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) de las Operaciones Vinculadas en los términos previstos en este Reglamento.

- C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----

No ha habido.

- C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----	-----

- C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----

- C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.



Si  No Edad límite presidente Edad límite consejero delegado Edad límite consejero 

**C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.**

*El Artículo 37º. Reglamento del Consejo- Deber de abstención en conflictos de interés, establece:*

1. Las situaciones de conflicto de intereses de los Consejeros se someten a lo previsto en este artículo y, además, a las reglas específicas sobre la concreta situación de que se trate según los artículos siguientes:
  - a) deber de no competencia (artículo 38)
  - b) operaciones con la Sociedad o sociedades sobre las que ejerza una influencia significativa (artículo 39)
  - c) uso de bienes sociales (artículo 41)
  - d) aprovechamiento de oportunidades de negocio consistentes en inversiones o en operaciones sobre bienes sociales (artículo 40)
2. Se considerará que existe un “**conflicto de intereses**” siempre que una decisión o una operación de la Sociedad o de otra sociedad sobre la que ejerza una influencia significativa, en cuya consideración, aprobación o ejecución debiera tener intervención el Consejero, pudiera afectar a un interés, económico o de otra índole, directo o indirecto, del interés personal del propio Consejero.
3. Se considerará “**interés indirecto**” del Consejero:
  - a) el de un tercero que actúe por cuenta del Consejero; o
  - b) el de una sociedad en cuyo capital o beneficios el Consejero tenga una Participación significativa, tal y como se define en el punto 4, c siguiente.

El cómputo de las participaciones indirectas del Consejero y de las personas vinculadas se hará proporcionalmente a la participación económica en cascada que les corresponda.

4. Se considera que existirá “**interés personal**” del Consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de "Personas Vinculadas" con el Consejero las siguientes:

- a) El cónyuge del Consejero o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del Consejero.
- c) Las sociedades en las que el Consejero desempeñe un puesto de administrador o directivo u ostente una participación significativa, entendiéndose por tal para el caso de sociedades cotizadas en cualquier mercado secundario oficial español o extranjero, las referidas en el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en su legislación de desarrollo, y para el caso de sociedades nacionales o extranjeras no cotizadas, toda participación directa o indirecta superior al treinta y cinco por ciento de su capital social emitido.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

- a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores.
  - b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como este se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sus socios.
  - c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.
  - d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de Personas Vinculadas de conformidad con lo que se establece en el párrafo anterior para los consejeros personas físicas.
5. El Consejero deberá informar al Consejo de Administración, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, de cualquier situación de conflicto de intereses en que pudiera encontrarse.
  6. El Consejero deberá abstenerse de intervenir en las deliberaciones, en la decisión y en la ejecución de las operaciones respecto de las cuales tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto, incluyendo las decisiones sobre su propio nombramiento o cese como Consejero.

Deberá también abstenerse el Consejero cuando la decisión concierna a una Persona Vinculada a él, según la definición normativa vigente en cada momento, y el Consejero tenga noticia de esa circunstancia.

El deber de abstención no impedirá, sin embargo, computar el voto del Consejero en el sentido de la decisión adoptada por la mayoría relativa de los demás Consejeros no afectados por el conflicto de intereses si el Consejero en cuestión así lo solicitare en orden a la válida adopción del acuerdo.

7. El Consejero deberá preservar especialmente la información que haya conocido respecto del asunto en que exista un conflicto de intereses, absteniéndose de desvelarla o utilizarla en contra del interés de la Sociedad y sus filiales y participadas.
8. Las situaciones de conflicto directo o indirecto de intereses en que se encuentren los Consejeros se relacionarán en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo.

En la Memoria se relacionarán, además:

- a) las operaciones realizadas, directa o indirectamente por el Consejero con la Sociedad o con sociedades de su grupo que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realicen en condiciones distintas de las del mercado entre partes independientes;
  - b) las participaciones que directa o indirectamente tuviera el Consejero en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales; y
  - c) la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales.
9. Cuando el Consejero reciba delegaciones de voto en régimen de solicitud pública de representación, que existirá siempre que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley de Sociedades Anónimas un Consejero la representación de más de tres accionistas, dicho Consejero, no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que él mismo o la entidad a quien represente, se encuentre en situación de conflicto de intereses o en los que se trate las siguientes decisiones: (i) su nombramiento o ratificación como administrador; (ii) su destitución, separación o cese como administrador; (iii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él o (iv) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

#### Artículo 39º.- Contratos y operaciones con la Sociedad

1. El Consejero sólo podrá realizar transacciones profesionales o comerciales en las que el Consejero tenga un interés directo o indirecto o personal, con la Sociedad o con cualquiera de las sociedades sobre las que la Sociedad ejerza una influencia significativa como contraparte, si previamente lo comunica a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, y obtiene:

- a) la aprobación por el Consejo de Administración previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
  - b) la comprobación favorable por de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación está amparada por una autorización genérica anterior del Consejo de Administración; o,
  - c) la comprobación favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación propuesta es ordinaria del tráfico y se realiza a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes, que el Consejo de Administración autoriza con carácter general.
2. El Consejo de Administración podrá autorizar con carácter genérico la realización por los Consejeros de ciertas clases de operaciones, exigiendo siempre como condición que se realicen a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes que no sean en cuantía superior al 1% de los ingresos de la Sociedad o, en el caso de Consejeros Ejecutivos, en las mismas condiciones ofrecidas con carácter general al personal.
  3. Las operaciones así autorizadas estarán sujetas al deber de notificación y al control de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?**

Si  No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

<b>Sociedades filiales cotizadas</b>
-----

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Si  No

<b>Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas grupo</b>

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés entre la filial cotizada y la demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

**D.] SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGO**

**D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.**

**A) riesgos específicos de la situación concursal**

Concurso de acreedores voluntario

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión de la incapacidad para atender el cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008, mediante auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Portico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. y Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la sociedad dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008.

La situación de falta de tesorería suficiente para atender los pagos inminentes comprometidos por el Grupo se deriva fundamentalmente de las previsiones negativas de tesorería para los próximos meses, debido a la clara recesión que atraviesa actualmente la economía española en general y el mercado inmobiliario en particular. Recesión económica que impacta de forma negativa sobre la capacidad de las familias no solo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre, en un estancamiento radical.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada. La Sociedad Dominante se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva

ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe viene determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto. El informe provisional emitido por los Administradores Concursales está disponible en la página web de CNMV.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos prevé la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con remuneración de aquella desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda supuso la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente que la Sociedad ha solicitado ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio, informe que se obtuvo durante los primeros meses del ejercicio 2009.

El detalle del calendario de la devolución de deuda que figura en la propuesta de convenio si éste fuera aprobado antes de mayo de 2010 es el siguiente:

- 2% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2010.
- 3% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2011.
- 7% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2012.
- 12% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2013.
- 18% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2014.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2015.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2016.
- 8% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2017.

Si el convenio, fuera aprobado después de mayo de 2010, el calendario de pago empezaría a contar a los seis meses de la aprobación.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido las principales entidades financieras acreedoras. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Según la propuesta de convenio, los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 al 31 de diciembre de 2009, ascenderían a 212 millones de euros. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Para la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009, no se ha tenido en cuenta los vencimientos que se indican en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivan de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figura clasificada en los vencimientos que tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se muestra en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, ha obligado a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, la Sociedad Dominante está centrando sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener la actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio de acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para el Grupo. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2009, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando el Grupo a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar al Grupo a realizar desembolsos no previstos. Los desembolsos no previstos con especial riesgo a la liquidez disponible, podría derivar de los siguientes aspectos:

- Resolución de contratos de clientes con obligación de devolución de los anticipos recibidos.
- Cumplimiento de hitos urbanísticos con obligación de pagos aplazados a los proveedores de suelo. En esta circunstancia, el incumplimiento de pago por liquidez no disponible podría limitar la disponibilidad de los activos relacionados y, en consecuencia un ajuste de GAV (Valor bruto de los activos).

#### *Riesgo patrimonial*

Durante los dos últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2009, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2009, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados. Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Tal como se indica en la nota 2.2 de las cuentas, la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, por la que se suspendió, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, sería aplicable hasta el ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2009. La vigencia temporal del referido Real Decreto Ley, ha sido prorrogada, para los ejercicios 2.010 y 2.011, por el art. 1 del Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo.

#### *Riesgo de liquidez*

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.381 millones de euros, de los que 3.879 millones de euros correspondían a la deuda derivada del préstamo sindicado refinanciado en el segundo trimestre de 2008. Las cláusulas de la refinanciación del préstamo sindicado preveían la cancelación anticipada del mismo en el caso de que se dieran determinadas causas.

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los expresados en las cuentas anuales

Suspensión de cotización de las acciones de la sociedad

Las acciones de la compañía se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

**B) En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo:**

Riesgos financieros.-

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

1. Riesgo de crédito.-

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

En relación a la principal actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2009 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 294 millones de euros, aproximadamente (400 millones de euros en 2008). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la sociedad dominante, inmersa en un proceso concursal y con muy limitada accesibilidad al crédito, podría impedir el desarrollo de proyectos y, en consecuencia, incurrir en incumplimientos con clientes.

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

2. Riesgo de tipo de interés y solvencia.-

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del



Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés y la solvencia del propio Grupo.

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable, realizándose operaciones de cobertura del tipo de interés cuando se considera necesario.

### 3. Riesgo de tipo de cambio.-

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

La política general del Grupo es deducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas tiene en sus estados financieros, tanto en los movimientos transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello Grupo gestiona cómo el riesgo de tipo de cambio puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.

Al igual que al 31 de diciembre de 2008, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumanía, Bulgaria y Hungría, el balance del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 19 % de las ventas del Grupo en 2009(16% en 2008) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 29 % de los costes de venta (16% en 2008) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumanía), lev (Bulgaria) y florín (Hungría).

### 4. Riesgo de concentración.-

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser: (i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales; (ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales; (iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.

### Riesgos de mercado.-

Durante el ejercicio 2009, el 67% (83% en 2008) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 80% (62% en 2008) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 67,5% (68,6% en 2008) con 10 % (12,7% en 2008); 17,5% (18,2% en 2008) y 34,7% (37,7 en 2008) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

El Grupo actúa dentro del segmento del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y compra de suelo. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios. El Grupo mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local, como internacional) y de producto y una gestión proactiva de la actividad comercial.

#### Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales, de la U.E. y de otros países donde opera, pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

#### Riesgos económicos.-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

#### Riesgos en materia de Protección de Datos de carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad. Asimismo, el grupo cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

#### Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia.

Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, el Grupo se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado el 23 de julio de 2007 por el Consejo de Administración, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

**D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo:**

Si  No

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio	Circunstancias que lo han motivado	Funcionamiento de los sistemas de control
Concurso Voluntario de Acreedores	Ver D.1	Nombramiento de Administradores Concursales

**D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control:**

Si  No

En caso afirmativo detalle cuáles son sus funciones.

Nombre de la Comisión u Órgano	Descripción de funciones
Comité de Auditoría	VER APARTADO B.2.3

**D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.**

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

**E. JUNTA GENERAL**

**E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General**

Si  No

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 ISA para los supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	50% del Capital social	-----
Quórum exigido en 2ª convocatoria	-----	-----

Descripción de las diferencias
<p>El artículo 16 del Reglamento de la Junta y el 23 de los Estatutos sociales, exige que para que la Junta General quede válidamente constituida para la toma de acuerdos previstos en el Artículo 102 de LSA, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. El artículo 102 de la LSA sólo exige el 25%</p> <p>El resto es de acuerdo con lo previsto en el artículo 102 y 103 de la LSA.</p>

**E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales:**

Si  No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida art. 103.2 LSA para los supuestos del 103.1	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	-----	-----
Describa las diferencias		

**E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.**

No existen diferencias respecto del régimen general de la LSA, No obstante los estatutos y el Reglamento de la Junta, aprobado el 27 de junio de 2007, desarrollan dichos derechos y tal fin establecen:

Derechos de los Accionistas (Artículo 10º)

Los accionistas de la Sociedad tienen, entre otros, los siguientes derechos:

- (a) El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- (b) El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertible en acciones, salvo que fuera excluido en la debida forma.
- (c) El de asistir y vota en juntas generales.
- (d) El de impugnar los acuerdos sociales y el de exigir, en su caso, la responsabilidad de los administradores.
- (e) El de información.
- (f) El de participación en los asuntos sociales.

Derecho de información (Artículo 11º.)

1. A partir del anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social, así como

accediendo a la página Web de la Sociedad, la documentación e información relacionada con el Orden del Día y, al menos, la siguiente documentación:

- (a) de la Junta General con las propuestas de acuerdos e informes del Consejo de Administración que correspondan.
- (b) Las Cuentas Anuales y la propuesta de aplicación del resultado, así como los estados financieros que sometan a la consideración de la Junta.
- (c) El Informe de Gestión.
- (d) El Informe de los Auditores de Cuentas, para las Cuentas anuales.
- (e) Informes de Expertos independientes cuando son legalmente procedentes.
- (f) El Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- (g) En el caso de que la Junta General deba deliberar sobre el nombramiento, reelección o ratificación de Consejeros, la correspondiente propuesta de acuerdo se acompañará de la siguiente información: a) perfil profesional y biográfico del Consejero; b) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas; c) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose en el caso de Consejeros Dominicales, el accionista que propone o propuso su nombramiento o con quien tenga vínculos; y d) fecha de su primer nombramiento como Consejero de la Sociedad.
- (h) Cualquier otro informe cuya inclusión sea preceptiva o se determine por el Consejo de Administración.
- (i) Además, esta información estará disponible para su envío en soporte impreso en los casos en que proceda conforme a la Ley.

Adicionalmente se incluirá en la página Web para su acceso telemático aquella otra información que la Sociedad considere de utilidad para facilitar la asistencia de los accionistas a la Junta General y su participación y ejercicio del derecho de voto. Esa información podrá incluir, entre otras:

- (a) medios de desplazamiento al lugar donde tendrá lugar la Junta General;
- (b) normas de acceso a la reunión;
- (c) procedimiento para la obtención de la tarjeta de asistencia;
- (d) instrucciones para efectuar delegaciones de voto y ejercer el voto por correo, por medios electrónicos o por otros medios de comunicación a distancia conforme a la ley y a este

Reglamento, incluyendo, en su caso, los formularios para la asistencia a la Junta General o para las delegaciones o voto por correo o a distancia;

- (e) modo de ejercicio del derecho de voto;
  - (f) cualesquiera otros datos de interés para el seguimiento de la reunión, tales como la existencia o no de medios de traducción simultánea, o la difusión audiovisual de la Junta General.
2. Las solicitudes de información podrán realizarse:
- (a) por escrito entregado a los servicios de atención al inversor en el domicilio social; o
  - (b) mediante su remisión por correspondencia postal acreditando la identidad del solicitante y su condición de accionistas, y en su caso su capacidad para representar al accionista, de modo considerado bastante por la Sociedad; o,
  - (c) mediante correo electrónico u otro medio de comunicación telemática escrita, dirigido a la dirección que la Sociedad haya señalado a tales efectos, a condición de que:
    - la comunicación garantice adecuadamente la identidad de su autor conforme a alguno de los sistemas previstos en el artículo 13 de este Reglamento, y
    - el solicitante acredite ser accionista conforme a lo previsto en el artículo 11 de este Reglamento, salvo que el Consejo de Administración o sus órganos delegados decidan discrecionalmente que la condición de accionista se tenga por acreditada por el mero hecho de que el solicitante de la información figure como accionista en la información más reciente con que cuente la Sociedad.
3. Desde la fecha de convocatoria de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria los accionistas podrán examinar en el domicilio social las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley y los Estatutos.
4. Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes en la forma descrita en el punto 5 posterior. Asimismo, y hasta el mismo día, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. El Consejo de Administración estará obligado a proporcionar la información solicitada, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, más concretamente, no estará obligado a facilitar:

- (a) aquella información cuya publicidad perjudicaría los intereses sociales a juicio del Presidente del Consejo de Administración, salvo que la petición de información esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social;
- (b) aquella información que no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día o a la información que LA SOCIEDAD hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y esté accesible al público;
- (c) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta o merezca, por cualquier causa, la consideración de abusiva.

Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

Las respuestas a los accionistas se cursarán por acuerdo del Consejo de Administración, o en su caso, por cualquiera de los Consejeros, por el Secretario del Consejo, o por cualquier persona expresamente habilitada para ello. La información se comunicará por escrito. Al accionista se entregará en mano en el domicilio social, le será remitida por correo o se le dirigirá por el mismo medio a través del cual se recibió la solicitud, a opción de la Sociedad.

- 5. Sin perjuicio del derecho de información del accionista a que se refiere el apartado 3 anterior, una vez convocada la Junta General y antes de su inicio, los accionistas, previa consignación de su identidad como tales y a través del departamento de relaciones con inversores o por medio de la página Web de la Sociedad, podrán comentar o realizar sugerencias por escrito con relación a las materias del orden del día. De estos comentarios o sugerencias no se informará a la Junta General, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda tenerlos en cuenta y del derecho del accionista a intervenir en las deliberaciones de la Junta General en relación con el orden del día de la misma.
- 6. Las intervenciones y propuesta de acuerdos que tengan intención de formular aquellos accionistas que vayan a asistir de forma telemática se deberán remitir con anterioridad a la constitución de la Junta General a través de los canales que la sociedad indique en la Convocatoria. Las respuestas a las preguntas que formulen en la Junta General aquellos accionistas, o sus representantes, que asistan de forma telemática se producirán, por escrito, durante los siete días siguiente a su celebración. No obstante lo anterior y a criterio del Presidente del Consejo de Administración, se podrá también contestar a las preguntas formuladas por los accionistas de manera telemática durante el turno de ruegos y preguntas de la Junta.



**E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.**

**Representación en la Junta General: Requisitos formales, plazos (Artículo 13º del Reglamento de la Junta)**

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito, bien bajo forma autógrafa, bien mediante correspondencia postal u otro medio de comunicación, conforme a lo establecido en este Reglamento, y con carácter especial para cada Junta. Dicho requisito no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.
2. La representación podrá otorgarse mediante correspondencia postal o electrónica, siendo de aplicación las previsiones estatutarias y las establecidas en este Reglamento para la emisión del voto por los citados medios, en la medida en que no sea incompatible con la naturaleza de la representación.
3. Tanto la delegación de representación como el ejercicio del derecho de voto formulados por correo postal o electrónico u otro medio de comunicación a distancia serán admitidos si el documento físico o electrónico así remitido obra en poder de la Sociedad en su sede social antes de las 24h del segundo día laborable anterior (sin incluir sábados), a aquél en que haya de celebrarse la Junta General. En caso contrario, el voto se entenderá por no emitido. Los votos emitidos de conformidad con lo aquí dispuesto serán eficaces salvo supuesto de caso fortuito o fuerza mayor que impidan la válida recepción o correcta identificación de los mismos. El Consejo de Administración podrá fijar un plazo de antelación menor, reduciéndolo en lo posible, en atención a las posibilidades técnicas y una adecuada ordenación de los procesos.
4. La delegación o el voto así expresado deberá cumplir con los requisitos generales de la ley y de este Reglamento, en particular, los aplicables al supuesto de solicitud pública de representación.
5. Si la delegación o el voto se comunican por correo postal, deberá acompañarse de:
  - (a) Acreditación de la titularidad de las acciones, acompañando el original o una copia fehaciente del documento pertinente conforme al artículo 11 anterior; y,
  - (b) Acreditación (i) de la identidad del accionista y (ii) de que la delegación o el voto expresado se corresponden con su voluntad.

Para ello, el documento de delegación o de voto deberá venir firmado por el accionista, y su firma estar legitimada notarialmente.

No será necesaria la legitimación notarial si el Consejo de Administración decidiera no exigir este requisito, y así lo indicara en el anuncio de la convocatoria, a condición de que la delegación o el voto consten en la tarjeta original de asistencia expedida por una Entidad Depositaria. El Consejo de Administración podrá exigir, indicándolo así en el anuncio de convocatoria, que la tarjeta de asistencia esté acompañada de una fotocopia de un documento oficial de identidad de la persona física firmante.

Si el accionista es una persona jurídica o una persona física en cuya representación actúe un tercero, podrá el Consejo de Administración exigir también, indicándolo en el anuncio de convocatoria, que se acompañe a la tarjeta de asistencia en que conste la delegación o el voto una copia del instrumento público o del original del documento privado del que resulten las facultades del apoderado que firme la tarjeta de asistencia en nombre y representación del accionista.

6. Si la delegación o el voto se comunica por correo electrónico o por otro medio de comunicación a distancia, deberá:
  - (a) Acreditar la identidad del accionista y la autenticidad del contenido del mensaje mediante firma electrónica reconocida u otro sistema de identificación de los reconocidos por la Sociedad en cada momento; y
  - (b) Ser comunicado a la Sociedad a través de la dirección de correo electrónico que se indique en el anuncio de la convocatoria, o, si la Sociedad habilitase su página Web para ello, a través de la página Web de la Sociedad.
7. En el caso del voto por correo electrónico o por otros medios de comunicación a distancia, el Consejo de Administración podrá exigir que se formalice conforme al modelo o fichero que se inserte en la página Web de la Sociedad desde la publicación del anuncio de convocatoria.
8. Los votos expresados por estos medios deberán indicar con claridad y sin condiciones si son a favor, en contra o en blanco, o si se abstienen, respecto de cada una de las propuestas que hayan sido formuladas por el Consejo de Administración en relación con los distintos puntos del orden del día.

En caso de que se hayan anunciado propuestas de acuerdo distintas a las del Consejo de Administración, el voto podrá también referirse a ellas en los mismos términos claros e incondicionales.

9. Los accionistas que ejerzan su derecho de voto por medio de correspondencia postal, electrónica u otros medios de comunicación a distancia confirme a este Reglamento se

considerarán presentes en la Junta General a efectos de su quórum de constitución y de determinación de la mayoría de voto.

10. Se consideran otros medios de comunicación a distancia la comunicación a través de Internet con la página Web de la Sociedad para la descarga, cumplimentación y reenvío de los formularios en ella disponibles para la delegación de la representación o del ejercicio del derecho de voto en relación con una Junta General de accionistas.

El Consejo de Administración podrá reconocer otros medios de comunicación a distancia indicándolo en el anuncio de convocatoria, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que formaliza por ese medio la delegación de su representación o su voto.

11. Las representaciones se harán constar en la lista de asistentes, consignándose, en caso de que estuviesen formalizadas en escritura pública, la fecha de otorgamiento, el Notario autorizante y el número de su protocolo. Sin perjuicio de lo anterior, quien actúe como Presidente de la Junta podrá requerir al representante para que aporte la documentación que acredite la naturaleza de su representación. La Sociedad conservará en sus archivos los documentos en los que consten las representaciones conferidas.
12. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, tendrá valor de revocación de la representación, sea cual fuere la fecha de ésta. Los accionistas con derecho de asistencia y voto que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas. La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica. También se entenderá revocado el voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica por la remisión posterior de un voto en sentido distinto.
13. Salvo indicación del representado, en caso de que el representante esté incurso en un conflicto de interés, se presumirá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.
14. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de las propuestas contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota a favor de las propuestas presentadas por el Consejo de Administración. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de propuestas no contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota en contra de dichas propuestas.

15. Cuando el documento en que conste la representación o delegación se entregue a la Sociedad sin que se establezca expresamente el nombre o denominación del representante, se presumirá que el representado ha designado como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.

**Voto por correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos (Artículo 14°. Del Reglamento de la Junta)**

1. Los accionistas con derecho de asistencia que deseen ejercitar el voto en las Juntas Generales mediante correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos conforme a lo previsto en los Estatutos y en este Reglamento deberán acreditar su identidad:
  - (a) mediante firma electrónica reconocida obtenida de una autoridad prestadora de servicios de certificación reconocida por el Consejo de Administración o sus órganos delegados; o,
  - (b) por otro sistema (de claves, de dispositivos o de otra índole) que haya sido reconocido por el Consejo de Administración o por sus órganos delegados, establecido bien por la propia Sociedad, bien por Iberclear o entidades adheridas a sistemas de registro, compensación y liquidación de valores, bien por otros terceros.
2. Las entidades prestadoras de servicios de certificación cuyas firmas electrónicas sean reconocidas por la Sociedad y, en su caso, los otros sistemas de identificación establecidos o admitidos por la Sociedad serán los enumerados en cada momento en la relación que figure al final de este Reglamento, establecida en cada momento por el Consejo de Administración o sus órganos delegados.
3. Los accionistas podrán proceder en cualquier momento, incluso con antelación a la convocatoria de una Junta General, a acreditar su identidad ante la Sociedad y a solicitar las claves, los dispositivos o los otros instrumentos, distintos de la firma electrónica, que la Sociedad hubiera habilitado, en su caso, a fin de que los accionistas que lo hagan sean luego reconocido por los sistemas (propios o ajenos) de identificación de los accionistas, de delegación y de ejercicio del voto conforme al apartado 1 anterior cuando sean convocadas Juntas Generales.
4. Para el reconocimiento del accionista, de las acciones con derecho de asistencia que posee y la atribución de los medios que lo evidencien se requerirá al accionista en todo caso la acreditación de su identidad y la acreditación o comprobación de la condición de accionista con derecho a asistir a la Junta General conforme a lo previsto en el artículo 12 precedente.

Intervenciones (Artículo 22° del Reglamento de la Junta General)

1. El Presidente invitará a los accionistas que deseen intervenir en la Junta para solicitar información o formular propuestas de acuerdos en relación con los puntos del orden del día o realizar cualquier otra manifestación, para que lo hagan previa indicación de sus datos de identidad y del número de acciones de su titularidad y, en su caso, de las que representen.
2. El Presidente de la Junta y las personas que éste designe al efecto se dirigirán a los asistentes para exponer sus respectivos informes. A continuación, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que hubieran solicitado intervenir, previa determinación del orden en que serán llamados para hacerlo.
3. El derecho de intervención estará subordinado a las medidas de orden que el Presidente pueda establecer para un recto, ágil y pertinente desarrollo del debate, con respeto a los derechos de todos los asistentes.

El Presidente podrá, entre otras medidas, disponer la agrupación de materias para el debate, la limitación del tiempo de uso de la palabra a un máximo no inferior a cinco minutos, la fijación de turnos y el cierre de la lista de intervenciones después de un tiempo razonable para que los accionistas lo soliciten.

Entre las facultades del Presidente para disciplinar el desarrollo de las intervenciones de modo que se ciñan en su contenido a las cuestiones objeto de la Junta General y en su forma y extensión al respecto de los derechos de intervención, participación y votación de los demás accionistas, se contarán las siguientes:

- (a) Solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención.
- (b) Limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido, y prorrogar, en su caso, el tiempo inicialmente asignado al accionista para su intervención.
- (c) Moderar las intervenciones de los accionistas, pudiendo interpelarles para que se atengan al orden del día y observen en su intervención las normas de corrección adecuadas, o llamarles al orden cuando sus intervenciones se produzcan en términos obstruccionistas o se guíen por el propósito de perturbar el normal desarrollo de la Junta.
- (d) Retirar el uso de la palabra cuando haya concluido el tiempo asignado para cada intervención, o cuando, pese a las amonestaciones hechas al amparo de los apartados anteriores, el accionista persista en su conducta. En el ejercicio de esta facultad, el Presidente podrá exigir e incluso imponer el abandono de la sala al accionista que

reiteradamente haya desatendido sus requerimientos, así como adoptar las medidas oportunas para hacerlo efectivo.

- (e) Resolver las cuestiones que puedan suscitarse durante el desarrollo de la reunión de la Junta General acerca de las reglas establecidas en el presente Reglamento.
- 4. Una vez concluidas todas las intervenciones, el Presidente y, en su caso, los miembros del Consejo de Administración, los integrantes del Comité de Auditoría u otras personas invitadas a ello por el Presidente, se dirigirán a los asistentes para dar respuesta o exponer los informes correspondientes.

Alternativamente, a discreción del Presidente, él y los demás miembros de la Mesa podrán dar respuesta a cualquier intervención a continuación de haberse realizado.

A las preguntas formuladas sobre materias de la competencia del Comité de Auditoría dará respuesta el Presidente de este Comité o cualquiera de sus miembros.

- 5. Los accionistas que deseen que conste en el acta el contenido de su intervención, habrán de solicitarlo expresamente y entregar al Secretario o, en su caso, al notario, antes de iniciarla, el texto escrito de su intervención, para su cotejo y posterior incorporación al acta conforme a lo establecido en este apartado.

De no entregar el texto de la intervención a quien solicitare la constancia en acta de su intervención antes de iniciarla, se recogerá en el acta una indicación del sentido general de lo expuesto.

- 6. En el tiempo asignado para sus intervenciones, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Los administradores no estarán obligados a proporcionar la información solicitada en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

7. Asimismo, y a la vista de las propuestas de acuerdos puestas a su disposición o que les sean entregadas antes del comienzo de la sesión, los accionistas podrán formular durante su intervención propuestas alternativas sobre cualquier extremo del orden del día, excepto en aquellos casos en que conforme a la Ley las propuestas de acuerdo hubieran de hallarse disponibles para los socios en el domicilio social cuando se publique la convocatoria. No obstante, también cabrá en este último caso la formulación de propuestas alternativas si las mismas no entrañaran modificaciones sustanciales de las propuestas iniciales. Además, en el curso de la intervención podrán proponer la adopción de acuerdos en aquellas materias sobre las que la Junta pueda deliberar y decidir sin que consten en el orden del día de la reunión.

*Planificación y medios (Artículo 17º del Reglamento de la Junta General)*

1. Además del lugar en que vaya a celebrarse la Junta General según al anuncio de la convocatoria, se podrá disponer por la Sociedad otros lugares e instalaciones conectados con aquél por sistemas de videoconferencias que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, la intervención en cualquiera de ellos con conocimiento en los demás y la emisión del voto en cada uno de ellos.

Los asistentes en cualquiera de los lugares o instalaciones así habilitadas se considerarán, a todos los efectos relativos a la Junta General, como asistentes a la reunión.

Voto fraccionado. artículo 23.11 del Reglamento el Consejo.

Siempre que ello sea legalmente posible y se cumplan los requisitos que al respecto se prevean, se permitirá fraccionar el voto a los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos y siguiendo instrucciones escritas de estos.

- E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:**

Si  No

**Detalle las medidas**

El artículo 7 del Reglamento de la Junta General, representa a todos los accionistas y ejerce las potestades y funciones que le corresponden en la Sociedad. La Junta General es el órgano competente para resolver sobre todas las materias reservadas a su decisión por la Ley o los Estatutos Sociales y, en general, para adoptar todos los acuerdos propios de su condición de órgano soberano de la Sociedad. En particular, y a título enunciativo, le corresponde:

- (a) Resolver sobre la aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas

y sobre la aplicación de resultados, así como examinar y, en su caso, aprobar la gestión social.

- (b) Nombrar y, en su caso, reelegir o ratificar a los miembros del Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad de cooptación propia de éste, así como acordar su separación, todo ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional de los accionistas.
- (c) Nombrar y, en su caso, reelegir a los auditores de cuentas de la sociedad y de su grupo de sociedades, así como acordar su revocación en los casos legalmente permitidos.
- (d) Acordar el aumento, y autorizar al Consejo de Administración para que lo decida, o reducción de capital, la emisión de obligaciones simples, convertibles, canjeables, de warrants u opciones (solos o unidos a obligaciones), la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales.
- (e) Acordar los programas o autorizar la realización de operaciones sobre acciones propias.
- (f) Aprobar las operaciones ajenas al objeto social.
- (g) Aprobar la incorporación a entidades dependientes de las actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas actividades, así como aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- (h) Decidir sobre aquellos asuntos sometidos a su autorización por el Consejo de Administración y sobre aquellas otras decisiones que legalmente tenga atribuidas.
- (i) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañen modificación efectiva del objeto social.
- (j) Las operaciones que sean equivalentes a la liquidación de la sociedad.
- (k) Aprobar y modificar los Estatutos y el presente Reglamento de la Junta General.

**E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.**

Ninguna, fue aprobado el 27 de Junio de 2007.



**E.7** Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Fecha Junta General	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27 Junio 08	62,909	13,475			76,475

**E.8** Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

**1. Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 24 de junio de 2009**

**1. EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTIÓN, DE MARTINSA-FADESA, S.A. Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008. APLICACIÓN DE RESULTADOS. APROBACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL.**

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 90,601 de todos los accionistas presentes o representados, es decir 62.094.855 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 6.441.654 acciones.

1. Aprobar las cuentas anuales (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), los Estados Financieros Consolidados- Cuentas anuales consolidadas- y los Informes de Gestión de la Sociedad y de su Grupo Consolidado de sociedades, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008, conforme han sido formulados por el Consejo de Administración en su reunión de 24 de marzo de 2009. Se hace constar que las Cuentas Anuales individuales y los Estados Financieros Consolidados se encuentran auditados por estar obligado de auditar sus cuentas.

En las Cuentas Anuales Individuales, el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2008 refleja un activo y un pasivo por importe de 6.127.444 miles de euros cada uno de ellos, y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al final del Ejercicio un resultado negativo por importe 2.429.335 miles de euros.

En los Estados Financieros Consolidados (Cuentas Anuales Consolidadas), el Balance a 31 de diciembre de 2008 refleja un activo y un pasivo por importe de 6.973.454 miles de euros cada uno de ellos, un patrimonio neto de (-698.842) miles de euros y la Cuenta de Resultados al cierre del Ejercicio un resultado negativo por importe de 2.437.184 miles de euros,

2. Aplicación de resultado: a la vista de las pérdidas del ejercicio que ascienden a 2.429.335 euros, se acuerda compensar dichos resultados negativos con beneficios futuros de próximos ejercicios.
3. Aprobar la gestión realizada por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008.
4. Facultar al Presidente, Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, realice los actos y firme los documentos precisos, a fin de que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley de Sociedades Anónimas, depositen las cuentas anuales individuales y consolidadas, en este acto aprobadas, en el Registro Mercantil.

## 2. RATIFICACIÓN - NOMBRAMIENTO CONSEJEROS.

Sometidas a votación separada cada una de las propuestas y de cada consejero, se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 100% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 68.535.917 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 0 acciones.

1. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 138 LSA Previa propuesta favorable formulada por el Consejo de Administración, se ratifica (dado que fueron cooptados por el consejo de Administración en su sesión de 28 de Agosto de 2008) como Consejeros de la Sociedad, a (con la naturaleza del cargo que se indica a continuación de sus datos personales):

**La Sociedad** TASK ARENAL, S.L., sociedad constituida con arreglo a la legislación de España en virtud de escritura pública otorgada el 30 DE NOVIEMBRE DE 2006, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. ANTONIO DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, con el número 7.160 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 23.511, Folio 51, Sección 8ª, Hoja M-421801, con domicilio social en la calle VELÁZQUEZ, 20, en Madrid, y con N.I.F. número B-84907724. El anterior titular de la vocalía cubierta por: TASK ARENAL, S.L. era la siguiente: D. Jesús I. Salazar Bello, Dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007 (naturaleza del cargo: Dominical). TASK ARENAL, S.L designo como representante persona física a D. Jesús I. Salazar Bello

**La Sociedad** EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L., sociedad constituida con arreglo a la legislación de España en virtud de escritura pública otorgada el 9 de Junio de 2006, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, D. Fernando Pérez Narbón con el número 1.771 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo 8458, Sección General 8ª, Folio 1, Hoja V-114098, con domicilio social en la calle C/ La Paz nº 23-3º46003 VALENCIA, y con N.I.F.

número B97753701. El anterior titular de la vocalía cubierta por: EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L., era la siguiente: José Manuel Serra Peris. Dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007 (naturaleza del cargo independiente). EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L designo como representante persona física a José Manuel Serra Peris.

*La Sociedad:* Grupo Empresarial de Antequera, S.L. que es una sociedad limitada, domiciliada en Paseo Miramar 4, Málaga., que fue constituida mediante escritura pública otorgada el 30 de noviembre de 2001 ante el notario de Málaga D. Luis María Carreño Montejo con el número 7.461 de su protocolo, su número de identificación fiscal es B-92292309 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 2.912, Libro 1.825, Folio 72, sección 8ª, Hoja MA-52.346. El anterior titular de la vocalía cubierta por : Grupo Empresarial de Antequera, S.L. era D. Rafael Bravo Caro, dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007 (naturaleza del cargo: Dominical). Grupo Empresarial de Antequera, S.L designo como representante persona física a D. Rafael Bravo Caro.

*La sociedad:* Petraxarquía, S.L. que es una sociedad limitada, domiciliada en Paseo Miramar 4, Málaga, constituida mediante escritura pública otorgada el 22 de diciembre de 1998 ante el notario de Málaga D. Antonio Olmedo Martínez con el número 4.158 de su protocolo, su número de identificación fiscal es B-92046747 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 2.300, Libro 1.213, Folio 119, sección 8ª, Hoja MA-35.610. El anterior titular de la vocalía cubierta por Petraxarquía, S.L., era D. Antonio Martín Criado, dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007. (naturaleza del cargo: Dominical). Petraxarquía, S.L designo como representante persona física a D. Antonio Martín Criado.

2. Facultar al Sr. Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la debida eficacia del anterior acuerdo, su protocolización notarial y su posterior inscripción en el Registro Mercantil, incluyendo las escrituras de ratificación, subsanación, aclaración o rectificación que fueran necesarias.

**3. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE EJECUTAR EL ACUERDO A ADOPTAR EN LA PROPIA JUNTA DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 153.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.**

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 90.601% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 62.094.855 acciones, con el voto en contra de 6.441.506 acciones y la abstención de 125 acciones.

1. Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas.

En el ejercicio de estas facultades delegadas y a título meramente enunciativo, no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar si el aumento de capital se realiza con emisión de nuevas acciones —con o sin prima y con o sin voto— o elevando el valor nominal de las existentes, mediante nuevas aportaciones dinerarias o con cargo a reservas de libre disposición, o combinando las dos modalidades, fijar el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente (o negociar el derecho de asignación gratuita) en caso de emisión de nuevas acciones, ofrecer libremente las acciones no suscritas en dicho plazo, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Si dentro del plazo señalado por la Junta para la ejecución de este acuerdo el Consejo de Administración no ejercita las facultades que se le delegan, quedarán las mismas sin valor ni efecto alguno una vez vencido el plazo.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

**4. AUTORIZACIÓN PARA QUE LA SOCIEDAD PUEDA PROCEDER A LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SOCIEDADES DE SU GRUPO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 75 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS, ESTABLECIENDO LOS LÍMITES O REQUISITOS DE ESTAS ADQUISICIONES, Y CON EXPRESA FACULTAD DE REDUCIR EL CAPITAL SOCIAL PARA AMORTIZAR ACCIONES PROPIAS, DELEGANDO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN LAS FACULTADES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACUERDOS QUE ADOpte LA JUNTA A ESTE RESPECTO, DEJANDO SIN EFECTO**

**LA AUTORIZACIÓN CONCEDIDA POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 27 DE JUNIO DE 2008.**

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 90.601% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 62.094.855 acciones, con el voto en contra de 6.441.506 acciones y la abstención de 125 acciones.

1. Dejar sin efecto la autorización para la adquisición de acciones propias conferida al Consejo de Administración por la Junta General de 27 de Junio de 2008, en cuanto a la parte no utilizada, y conceder nueva autorización al Consejo de Administración para que, al amparo de lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, en su redacción dada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, pueda adquirir en cada momento acciones de MARTINSA-FADESA, S.A., siempre y cuando el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y/o sus Sociedades filiales, no exceda del 10 por 100 del capital social de MARTINSA-FADESA, S.A.

2. Autorizar asimismo a las sociedades filiales para que al amparo del citado artículo 75, en su redacción dada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, puedan adquirir en cada momento acciones de MARTINSA-FADESA, S.A., siempre y cuando el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y/o sus Sociedades filiales, no exceda del 10 por 100 del capital social de MARTINSA-FADESA, S.A.

Dichas adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago y en general por cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso. En todo caso las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.

Se hace constar expresamente que la presente autorización incluye también las adquisiciones que tengan por objeto acciones que hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores, directivos o administradores de la Sociedad, o que sean consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares.

El Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A., o los de sus Sociedades filiales, podrán acordar la adquisición de las acciones en una o varias veces, por un precio máximo por acción del valor de cotización en cada momento y un mínimo de su valor nominal.

La expresada autorización se concede por el plazo de 5 años a contar desde el 24 de junio de 2009.

Las acciones que se adquieran en uso de esta autorización no gozarán de ningún derecho político, ni siquiera el de voto; atribuyéndose proporcionalmente al resto de las acciones los derechos económicos que les correspondan de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración una vez hecho uso de la autorización, estará obligado al cumplimiento de las obligaciones de información que recoge el número 4 del citado artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. Facultar al Presidente y Consejero Delegado, Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, otorgue cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la debida eficacia de los anteriores acuerdos hasta su protocolización notarial e inscripción en el Registro Mercantil, incluyendo las escrituras de ratificación, rectificación, aclaración o subsanación que fueran necesarias.

**E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General:**

Si  No

<b>Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General</b>	100
--	-----

**E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.**

Además del derecho de representación previsto en el artículo 13 del Reglamento de la Junta y descrito en el apartado E.4., el artículo 15 del Reglamento de la Junta, regula la solicitud pública de representación y, establece que:

1. Se entenderá que ha habido solicitud pública cuando la representación de más de tres accionistas sea ostentada por una misma persona, sea consejero de la Sociedad, entidad depositaria o cualquier tercero.

La representación familiar y la legal, sea orgánica o institucional, a que se refiere el artículo 13 precedente se computará a estos efectos.

2. La representación con solicitud pública se formalizará conforme a los formatos que fueran establecidos o aprobados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores vinculantes para la Sociedad.

3. En todo caso de solicitud pública de representación, el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y las

indicaciones de voto del poderdante o las que seguirá el apoderado en caso de que no se expliciten por el poderdante.

El poder podrá también contener la solicitud de instrucciones y las indicaciones que, expresa o tácitamente, deberán seguir el representante sobre otras decisiones no incluidas en el orden del día que pudieran decidirse conforme a derecho en la Junta General.

4. En defecto de instrucciones de voto expresas o subsidiarias, bien porque éstas no se hayan consignado en el documento correspondiente, bien porque la Junta General vaya a resolver sobre cuestiones que por disposición legal no necesiten estar incluidas en el orden del día y no se haya previsto en el poder, el representante deberá emitir el voto en el sentido que considere más favorable a los intereses de su representado.

5. Si el representado hubiera impartido instrucciones, el representante podrá votar en sentido distinto cuando se presenten circunstancias ignoradas en el momento del envío de las instrucciones y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado.

6. Los consejeros de la Sociedad u otras personas que ostentasen la representación de accionistas por virtud de solicitud pública no podrán ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día, o en su caso, no previstos en el orden del día pero que se traten en la sesión por permitirlo la ley, con los que el consejero representante se encuentre en conflicto de intereses.

Se consideran incursas en esta limitación las siguientes decisiones, entre otras posibles:

- (a) su nombramiento o ratificación como administrador;
- (b) su destitución, separación o cese como administrador;
- (c) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él; y
- (d) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Compañía con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

7. No será de aplicación esta restricción cuando el accionista representado haya indicado en su delegación el sentido del voto que deba expresar el representante, sea expresamente, sea al identificar por referencia las propuestas a aprobar.

8. La representación por virtud de solicitud pública no impedirá el libre ejercicio del derecho de voto por el representante respecto de las acciones propias y de las que ostente en virtud de representación legal, orgánica o institucional.

**E. 11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:**

Si  No

<b>Describa la política</b>
-----

**E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.**

En la página de inicio de la web de MARTINSA-FADESA, S.A. ([www.martinsafadesa.com](http://www.martinsafadesa.com)) existe un apartado denominado "info inversores", que tras un "clic", abre acceso a las siguientes pestañas: Info societaria, Estructura de Capital, Juntas Generales, Gobierno Corporativo. Realizando de nuevo "clic" en Gobierno Corporativo, se abren de nuevo varias pestañas, siendo una de ellas "Informes de Gobierno Corporativo".

**F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

**1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.3 y E.1, E.2.

Cumple

**2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:**

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No aplicable





3. **Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:**
- a) **La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;**
  - b) **La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;**
  - c) **Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.**

Cumple

4. **Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.**

Cumple

5. **Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:**

- a) **Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;**
- b) **En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.**

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. **Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.**

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. **Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.**

**Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos;**

respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

**8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:**

**a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:**

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;**
- ii) La política de inversiones y financiación;**
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;**
- iv) La política de gobierno corporativo;**
- v) La política de responsabilidad social corporativa;**
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;**
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;**
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.**

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

Cumple

**b) Las siguientes decisiones:**

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización;**
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos;**
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;**
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;**

- v) **La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**

Ver epígrafe: B.1.14.

Cumple

- c) **Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).**

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. **Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;**
- 2ª. **Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;**
- 3ª. **Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.**

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. **Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.**

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. **Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.**

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14.

Cumple

11. **Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.**

Ver epígrafe: B. 1.3

No aplicable

12. **Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.**

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º **En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.**

2º **Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.**

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

En la actualidad existe un único Consejero Independiente, debido a la dimisión del resto de Consejeros Independientes, como consecuencia de la Solicitud de Concurso Voluntario.

13. **Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.**

Ver epígrafe: B.1.3

No Cumple

Explique:

El número de consejeros independientes suponen el 11,11%. El artículo 10.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros independientes, debiendo constituir, el número de Consejeros externos, una amplia mayoría.

Ver recomendación 12

14. **Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial**

sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. **Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:**
- a) **Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;**
  - b) **La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.**

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3.

Cumple

16. **Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.**

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. **Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.**

Ver epígrafe: B.1.21

No Cumple

18. **Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:**
- a) **Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;**
  - b) **Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;**

- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. **Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.**

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple: Si bien, no existe previsión específica en los Estatutos y Reglamento, sobre la capacidad de los consejeros para proponer otros puntos del orden del día, el secretario con el VºBº del Presidente procede a su inclusión cuando así se solicita.

20. **Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.**

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. **Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.**

Cumple

22. **Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:**

- a) **La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;**
- b) **Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;**
- c) **El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.**

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. **Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.**

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. **Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.**

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. **Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.**

Cumple

26. **Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:**

- a) **Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;**
- b) **Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.**

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple parcialmente.

La sociedades no tiene reglas específicas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, entendiéndose limitado por lo previsto el artículo 25 del Reglamento, "El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos (Consejeros Externos) recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo".

*Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia. establece:*

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de Administración, en calidad

de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar las circunstancias concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

27. **Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:**
- a) **A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.**
  - b) **Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.**

Ver epígrafe: B.1.2

Explique, no ha cumplido esta recomendación en los nombramientos por la Junta General, , debido a que como consecuencia de las dimisiones de consejeros presentadas con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario, no ha sido posible una re-composición de la comisión de retribuciones con mayoría de externos e independientes.

28. **Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:**
- a) **Perfil profesional y biográfico;**
  - b) **Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;**
  - c) **Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.**
  - d) **Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;**
  - e) **Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.**

Explique:

La Sociedad incorpora en su página Web corporativa la información relevante sobre organización societaria de la Sociedad, su gobierno corporativo, sus estados financieros públicos y otra información que el Consejo de Administración, el Presidente ejecutivo, el Consejero Delegado o el Comité de Auditoría puedan decidir que se incluya. Si bien los trabajos de mejora y consolidación de la web han quedado postergados como consecuencia de la declaración de concurso, toda la información está disponible en la



Web en varios apartados y documentos, salvo el perfil biográfico, que se pone a disposición de accionistas con ocasión de la propuesta de acuerdos a tomar por la Junta General que corresponda.

29. **Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.**

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. **Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.**

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. **Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.**

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5, B.1.20 y B.1.26

Cumple

32. **Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.**

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43, B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos;
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
  - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (*bonus*) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
  - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3, B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

Las retribuciones del Consejo por dietas y retribución fija por pertenencia al se informa a los señores accionistas tanto en la intervención previa del presidente del Consejo, como al votar la cuentas anuales

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:
- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
    - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
    - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
    - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
    - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
    - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
    - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
    - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
    - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

La Sociedad ofrece en los apartados B.1.11 y siguientes Informe Anual de Gobierno Corporativo la información requerida sobre la retribución de los Consejeros (retribución que por cada concepto reciben de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de la sociedad o de sociedades de su Grupo; retribución por tipología de Consejeros; existencia de cláusulas de garantía a favor de Consejeros ejecutivos), así como sobre el proceso para establecer dicha retribución (aprobación por el Consejo de un informe detallado sobre política de retribuciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Por todo ello, se estima que la Sociedad ofrece una adecuada y suficientemente detallada información sobre los distintos aspectos relativos a la retribución de los Consejeros por las funciones que, tanto como órgano colegiado como específicamente por tipología de Consejeros llevan a cabo, sin que, sin perjuicio de otras razones de privacidad y seguridad que también deben ser tenidas en cuenta, sea necesario proceder a informar de materia individualizada sobre la retribución percibida por los Consejeros.

42. **Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.**

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No aplicable

43. **Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.**

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos Comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado.
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique: como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han reiniciado los trabajos de auditoría hasta el acuerdo del 28 de Julio de 2009.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

Cumple

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3



Cumple

53. **Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.**

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. **Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.**

Ver epígrafe: B.2.1

Explique: El Consejo de Administración ha dado prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por una mayoría de Consejeros externos.

Adicionalmente, y como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacante y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

55. **Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:**

- a) **Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**
- b) **Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.**
- c) **Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.**
- d) **Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.**

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

56. **Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.**

**Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.**

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

57. **Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:**

**a) Proponer al Consejo de Administración:**

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;**
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;**
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.**

**b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.**

Ver epígrafes: B.1.14, B.2.3

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

58. **Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.**

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

**G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

Si  No

Nombre del consejero	Tipo de relación	Explicación

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24 de marzo de 2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado relación con la aprobación del presente Informe.

Si  No


Nombre o denominación social del consejero que no ha Votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos


## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A., D. Ángel Varela Varas, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales, individuales y consolidadas del ejercicio 2009, formuladas en la reunión del 25 de marzo de 2010 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que los informes de gestión aprobados junto con aquellas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de MARTINSA-FADESA, en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.


En Madrid, a 25 de marzo de 2010

  
D. Ángel Varela Varas  
Secretario


  
D. Fernando Martín Álvarez  
Presidente


  
PETRAXARQUIA, S.L.  
Representada por D. Antonio Martín Criado  
Videpresidente 1º

Grupo Empresarial Antequera, S.L.  
Representada por D. Rafael Bravo Caro  
Vocal

  
TASK ARENAL, S.L.  
Representada por D. Jesús Ignacio Salazar  
Bello

D. Fernando Martín del Agua  
Vocal  
*representado por Fernando  
Martín del Agua*

  
FT Castellana Consultores Inmobiliarios,  
S.A.U.  
Representada por D. Fernando Saiz  
Vocal

  
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.  
Representada por D. José Manuel Serra Peris  
Vocal

Estando sometidas las facultades de administración y disposición sobre el patrimonio de la sociedad, a la intervención de la administración concursal, y a los únicos efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley Concursal, los administradores concursales firman las presentes cuentas anuales.

**C N M V**  
Registro de Auditorías  
Emisores  
Nº 12327

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
30 ABR. 2010  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2010 59047

**Informe de Auditoría**

**MARTINSA FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado**  
**correspondientes al ejercicio anual terminado el**  
**31 de diciembre de 2009**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
MARTINSA-FADESA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MARTINSA-FADESA, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, 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 en España, 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 1 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.

3. Durante el ejercicio 2008 se produjo un deterioro del mercado inmobiliario el cual se ha prolongado durante el ejercicio 2009 y se mantiene en la actualidad. La disminución de la demanda de viviendas, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, han afectado negativamente a las valoraciones de los activos inmobiliarios.

En este contexto, tal y como se indica en la nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad dominante y seis de sus Sociedades dependientes, Jafemafe, S.L., Inomar, S.L., Construcciones Pórtico, S.A., Fercler, S.L., Inmobiliaria Marplus, S.L. y Town Planning Consultores, S.L., presentaron el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil de la Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008 para la Sociedad dominante y el 10 de septiembre de 2008 para las otras seis sociedades, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. A la fecha del presente informe, el procedimiento se encuentra en su tramitación ordinaria, habiéndose emitido el Informe Provisional de la Administración Concursal y habiéndose presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008 una propuesta de Convenio de Acreedores y de Plan de Viabilidad elaborada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

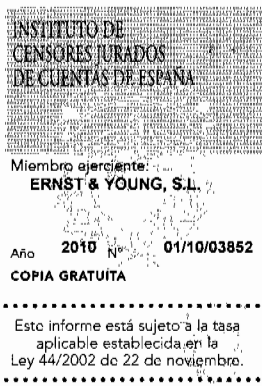
En estas circunstancias, la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación del Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad mencionados anteriormente.

4. Así mismo, como también se indica en la nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, la suscripción del Convenio de Acreedores, en el que se fijará la masa pasiva, el calendario de su reembolso y las condiciones económicas del mismo, está pendiente de la elaboración del Informe definitivo de la Administración Concursal, una vez que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente se pronuncie sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. En este sentido, no es posible determinar a la fecha actual el efecto que pudiera derivarse sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en su caso, de dicho pronunciamiento y de la suscripción del Convenio de Acreedores.

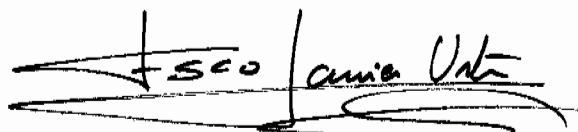
5. Tal y como se indica en la nota 2.2 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor de las inversiones inmobiliarias, las existencias y otros activos de naturaleza inmobiliaria, el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Al 31 de diciembre de 2009, el deterioro acumulado en el valor de los activos registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 2.615 millones de euros.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en las salvedades 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de MARTINSA-FADESA, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado 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, que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

7. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de MARTINSA-FADESA, 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 2009. 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 MARTINSA-FADESA, S.A. y Sociedades dependientes.



ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)



Francisco Javier Ustoa Alonso

26 de abril de 2010



**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado**  
**correspondientes al**  
**ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

9

## **ÍNDICE**

**Núm. Pág.**

<b>ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA.....</b>	<b>1</b>
<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....</b>	<b>2</b>
<b>ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS.....</b>	<b>3</b>
<b>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO.....</b>	<b>4</b>
<b>ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....</b>	<b>5</b>
<b>MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO.....</b>	<b>6</b>
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA .....	6
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	8
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN .....	29
4.- OPERACIONES DEL EJERCICIO 2009 .....	33
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN .....	34
6.- INMOVILIZADO MATERIAL .....	37
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	40
8.- ACTIVOS INTANGIBLES .....	42
9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	43
10.- VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	54
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS .....	55
12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN .....	60
13.- EXISTENCIAS .....	61
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS .....	63
15.- GESTIÓN DE CAPITAL .....	68
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR .....	68
17.- PROVISIONES .....	69
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS .....	71
19.- IMPUESTOS .....	75
20.- INGRESOS Y GASTOS .....	79
21.- PARTES VINCULADAS .....	83
22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES .....	86
23.- HECHOS POSTERIORES .....	86
24.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO.....	87
<b>Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes.....</b>	<b>1</b>

### **Informe de gestión consolidado**



**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estados de situación financiera consolidada a 31 de diciembre de 2009 y 2008**  
 (Cifras en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>		<b>31-12-09</b>	<b>31-12-08</b>
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	45.688	112.667
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	120.363	82.113
Activos intangibles	<i>Nota 8</i>	1.297	3.550
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 9.1</i>	37.796	74.175
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	342.675	346.981
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 19.4</i>	50.365	49.862
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>598.184</b>	<b>669.348</b>
Existencias	<i>Nota 13</i>	4.658.719	5.535.957
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 9.1</i>	243.583	363.684
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 9.1</i>	113.889	140.428
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	<i>Nota 19.5</i>	2.340	16.307
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19.5</i>	55.804	83.701
Otros activos corrientes	<i>Nota 9.1</i>	38.711	49.909
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 9.1</i>	101.223	114.120
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>5.214.268</b>	<b>6.304.107</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>5.812.451</b>	<b>6.973.454</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(1.455.314)	(708.298)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	<i>Nota 14</i>	22.070	9.456
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<i>Nota 14</i>	<b>(1.433.245)</b>	<b>(698.842)</b>
Ingresos a distribuir	<i>Nota 16</i>	1.544	2.425
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9.2</i>	7.917	4.560
Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 19.4</i>	27.017	31.174
Provisiones para riesgos y gastos	<i>Nota 17</i>	67.972	52.770
Otros pasivos no corrientes	<i>Nota 9.2</i>	145.210	155.783
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>249.659</b>	<b>246.711</b>
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9.2</i>	5.439.307	5.631.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 9.2</i>	1.325.222	1.386.695
Instrumentos derivados	<i>Nota 9.2</i>	--	132.000
Provisiones	<i>Nota 17</i>	105.532	108.236
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		16.060	13.121
Administraciones Públicas acreedoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19.5</i>	72.309	121.867
Otros pasivos corrientes	<i>Nota 9.2</i>	37.607	32.235
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>6.996.037</b>	<b>7.425.585</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>5.812.451</b>	<b>6.973.454</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los**  
**ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008**  
 (Cifras en miles de euros)

	31-12-09	31-12-08
<b>ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		
Venta de bienes	496.001	610.778
Prestación de servicios	2.546	3.215
Ingresos de arrendamientos	5.095	4.479
<b>Ingresos</b>	<i>Nota 5</i> <b>503.642</b>	<b>618.472</b>
Coste de venta	<i>Nota 5 y 20.1</i> (560.756)	(626.114)
<b>Margen bruto</b>	<b>(57.114)</b>	<b>(7.642)</b>
Otros gastos de explotación	<i>Nota 20.1</i> (78.649)	(188.760)
Otros ingresos de explotación	6.569	7.376
<b>RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES</b>	<b>(129.195)</b>	<b>(189.026)</b>
Dotación amortización inmovilizado	(3.181)	(5.528)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 20.2</i> (591.184)	(2.311.055)
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>(723.560)</b>	<b>(2.505.609)</b>
Ingresos financieros	<i>Nota 20.3</i> 74.391	14.943
Gastos financieros	<i>Nota 20.3</i> (66.256)	(393.785)
Deterioro de instrumentos financieros	<i>Nota 12</i> (3.586)	(125.916)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i> (2.832)	(1.466)
Resultados por ventas de participaciones	<i>Nota 4</i> 3.198	--
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i> (9.292)	(12.407)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(727.937)</b>	<b>(3.024.240)</b>
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 19.3</i> (6.556)	589.100
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(734.492)</b>	<b>(2.435.140)</b>
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>(734.492)</b>	<b>(2.435.140)</b>
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	<i>Nota 14</i> (1.885)	(2.044)
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(736.377)</b>	<b>(2.437.184)</b>
<b>Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)</b>	<b>(8,04)</b>	<b>(26,62)</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas de resultados consolidadas del ejercicio 2009 y 2008.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estados de resultados globales consolidados correspondientes a los  
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008  
(Cifras en miles de euros)

	31-12-09	31-12-08
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<u>(734.492)</u>	<u>(2.435.140)</u>
Diferencias de conversión (Nota 14)	1.217	(11.136)
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO</b>	<u>1.217</u>	<u>(11.136)</u>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<u>(733.275)</u>	<u>(2.446.276)</u>
Atribuible a:		
Socios externos (Nota 14)	(1.885)	(2.044)
Sociedad Dominante	(735.160)	(2.448.320)

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de resultados globales consolidados del ejercicio 2009 y 2008

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales**  
**terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008. (Cifras en miles de euros)**

	31-12-09	31-12-08
<b>ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	Nota 5 (727.937)	(3.024.240)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios	17.925	--
Transacciones no monetarias		
Amortizaciones y depreciaciones	3.181	5.528
Variación de provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	Nota 20.2 591.184	2.335.131
Variación provisiones corrientes y no corrientes	Nota 17 13.445	(26.437)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 12 3.106	125.916
Ingresos a distribuir	Nota 16 (881)	--
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	Nota 12 2.832	1.466
Resultado por venta de participaciones	Nota 4 (3.198)	10.783
Ajustes de valoración valor razonable	Nota 7 9.292	12.407
Ingresos por intereses financieros	Nota 20.3 (74.391)	(14.943)
Gastos por intereses financieros	Nota 20.3 66.256	383.002
	<b>(99.186)</b>	<b>(191.388)</b>
<b>Cambios en el capital circulante</b>		
Existencias	341.499	87.366
Deudores	105.839	23.862
Otros activos corrientes	30.337	(42.068)
Cuentas a pagar	(61.018)	40.173
Pasivo por impuestos diferidos	(4.660)	(68.358)
Otros pasivos corrientes y no corrientes	(45.265)	60.659
Impuesto sobre las ganancias pagado	(455)	(9.834)
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación</b>	<b>267.091</b>	<b>(99.587)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias	--	981
Activos financieros corrientes y no corrientes	27.734	(88.235)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	Nota 4 6.114	97.529
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión</b>	<b>33.848</b>	<b>10.275</b>
<b>ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>		
Efectivo obtenido de entidades financieras	53.938	665.820
Intereses pagados	(26.392)	(62.661)
Intereses cobrados	1.368	14.931
Cobros / (pagos) acciones propias	--	9.227
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)	--	50.000
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito	(342.750)	(555.596)
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación</b>	<b>(313.836)</b>	<b>121.721</b>
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año	(12.897)	32.409
Tesorería al inicio del año	Nota 9.1 114.120	81.711
<b>Tesorería al final del año</b>	<b>Nota 9.1 101.223</b>	<b>114.120</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados del ejercicio 2009 y 2008.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 (Nota 14)**  
**(Cifras en miles de euros)**

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Diferencias conversión (Nota 14)	Acciones propias	Ganancias acum.	Patri. neto atrib. acc. dominante	Patri. neto atrib. acc. minor.	Patrimonio Neto
<b>Saldo a 01 de enero 2008</b>	<b>2.796</b>	<b>799.556</b>	<b>3.887</b>	<b>918.702</b>	<b>1.201</b>	<b>(40.641)</b>	<b>60.339</b>	<b>1.745.840</b>	<b>11.139</b>	<b>1.756.979</b>
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	(11.136)	--	--	(11.136)	--	(11.136)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(2.437.184)	(2.437.184)	2.044	(2.435.140)
<b>Total resultado global del ejercicio:</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(11.136)</b>	<b>--</b>	<b>(2.437.184)</b>	<b>(2.448.320)</b>	<b>2.044</b>	<b>(2.446.276)</b>
Trasposos entre reservas	--	--	--	60.339	--	--	(60.339)	--	--	--
Operaciones de autocartera (Nota 14)	--	--	--	--	--	9.227	--	9.227	--	9.227
Pérdida en venta de acciones propias (Nota 14)	--	--	--	(852)	--	--	--	(852)	--	(852)
Cambios de perimetro	--	--	--	2.687	--	--	--	2.687	(3.727)	(1.040)
Otros movimientos	--	--	--	(16.880)	--	--	--	(16.880)	--	(16.880)
<b>Total saldo a 31 de diciembre 2008</b>	<b>2.796</b>	<b>799.556</b>	<b>3.887</b>	<b>963.996</b>	<b>(9.935)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(2.437.184)</b>	<b>(708.298)</b>	<b>9.456</b>	<b>(698.842)</b>
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	1.217	--	--	1.217	--	1.217
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(736.377)	(736.377)	1.885	(734.492)
<b>Total resultado global del ejercicio:</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.217</b>	<b>--</b>	<b>(736.377)</b>	<b>(735.160)</b>	<b>1.885</b>	<b>(733.275)</b>
Trasposos entre reservas	--	--	--	(2.437.184)	--	--	2.437.184	--	--	--
Cambios de perimetro	--	--	--	(2.854)	--	--	--	(2.854)	--	(2.854)
Otros movimientos	--	--	--	(9.002)	--	--	--	(9.002)	10.729	1.727
<b>Total saldo a 31 de diciembre 2009</b>	<b>2.796</b>	<b>799.556</b>	<b>3.887</b>	<b>(1.485.044)</b>	<b>(8.718)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(736.377)</b>	<b>(1.455.314)</b>	<b>22.070</b>	<b>(1.433.245)</b>

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de cambios en el patrimonio neto consolidados del ejercicio 2009 y 2008.

## **1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA**

### **1.1.- Actividades del Grupo**

MARTINSA-FADESA, S.A., en adelante la "Sociedad Dominante" o la "Sociedad" se constituyó en España como sociedad anónima el 20 de noviembre de 1991 por un periodo indefinido bajo la denominación de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. (Martinsa), cambiando a su actual denominación el 14 de diciembre de 2007. El objeto social y actividades principales del Grupo Martinsa son las siguientes:

- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística, arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.

El domicilio de MARTINSA-FADESA, S.A. está en A Coruña, Avenida del Alcalde Alfonso Molina, s/n. El domicilio de las sociedades que componen el perímetro de consolidación se indica en la nota 3 de esta memoria.

La totalidad de las acciones de MARTINSA-FADESA, S.A. están admitidas a cotización bursátil en el Mercado Continuo de Madrid y Barcelona. Las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

### **1.2.- Situación concursal**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión de la incapacidad para atender el cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008, mediante auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Portico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. y Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la sociedad dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008.

La situación de falta de tesorería suficiente para atender los pagos inminentes comprometidos por el Grupo se deriva fundamentalmente de las previsiones negativas de tesorería para los próximos meses, debido a la clara recesión que atraviesa actualmente la economía española en general y el mercado inmobiliario en particular. Recesión económica que impacta de forma negativa sobre la capacidad de las familias no solo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre, en un estancamiento radical.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada. La Sociedad Dominante se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener





la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe viene determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto. El informe provisional emitido por los Administradores Concursales está disponible en la página web de CNMV.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos prevé la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con remuneración de aquella desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda supone la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente que la Sociedad ha solicitado ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio.

El detalle del calendario de la devolución de deuda que figura en la propuesta de convenio si éste fuera aprobado antes de mayo de 2010 es el siguiente:

- 2% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2010.
- 3% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2011.
- 7% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2012.
- 12% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2013.
- 18% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2014.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2015.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2016.
- 8% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2017.

Si el convenio, fuera aprobado después de mayo de 2010, el calendario de pago empezaría a contar a los seis meses de la aprobación.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido las principales entidades financieras acreedoras. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Según la propuesta de convenio, los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 al 31 de diciembre de 2009, ascenderían a 212 millones de euros. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Para la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha tenido en cuenta los vencimientos que se indican en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivan de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figura clasificada en los vencimientos que tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se muestra en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

## 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

### 2.1.- Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa del ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 25 de marzo de 2010, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, 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 registradas por su valor razonable y los activos y pasivos adquiridos en la combinación de negocio realizada en el año 2007. Las cuentas anuales consolidadas serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas esperando sean aprobadas sin cambios. Estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2009, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el estado de 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 principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Para el resto de los activos y pasivos derivados del resto de las actividades 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 del ejercicio 2009 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 los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones 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 de 2008 que se incluyen a efectos comparativos también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2009. Por dicho motivo, en los datos correspondientes al ejercicio 2008 se han realizado las reclasificaciones que se indican en la nota 2.4.

Durante el ejercicio 2009 se han realizado las siguientes transacciones que han afectado a sociedades del Grupo y que deben ser tenidos en cuenta para una adecuada comparación de las magnitudes consolidadas.

- Venta de Societé Hotel Med-Azur, S.A.
- Venta de Tanger City Center, S.A.
- Venta de Bahía de Tanger Hoteles, S.A.
- Venta de Nuevos Hoteles, S.A.
- Venta de Gestapart Jandía, S.L.
- Venta de Aplistone, S.L.U.
- Disolución UTE Anjoca S.A.- Fadesa Inmobiliaria, S.A.
- Compra de 10% del Hotel Fuerteventura Golf, S.L.

Durante el ejercicio 2008 se realizaron las siguientes transacciones que afectaron a sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa;

- Venta de SC Diana Forest, S.L.
- Venta de Residences Turistiques Isly, S.A.
- Venta de Optim Immobiliere, S.L.
- Venta de Consortium Immobiliere, S.L.

Las cuentas anuales consolidadas 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 otra cosa.

## 2.2.- Principio de empresa en funcionamiento

Como se menciona en la nota 1.2 anterior, mediante auto del Juez de lo Mercantil se admitió la declaración de concurso voluntario presentada previamente por la Sociedad Dominante. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración ha presentado en el Juzgado de lo Mercantil nº1 de La Coruña una propuesta de Convenio al que se han adherido algunos de los acreedores financieros, al que se espera que se adhieran otros acreedores con el objetivo de firmar un convenio dentro del ejercicio 2010 que levante la actual situación concursal de la Sociedad Dominante. Dicha propuesta de Convenio ha sido analizada posteriormente por la Administración concursal emitiendo opinión favorable. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez aprobado el convenio y levantada la situación concursal, el Grupo seguirá realizando sus actividades con normalidad.

La actual situación patrimonial que se refleja en el estado de situación financiera consolidado adjunto está provocada por las pérdidas del ejercicio 2009 y de ejercicios anteriores que se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y en sociedades participadas. La provisión total registrada al 31 de diciembre de 2009 por estos conceptos asciende a 2.615 millones de euros ( 2.240 millones euros en 2008). La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre suspende, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuando los fondos propios se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios recuperarán parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial.

## 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 resultados 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 filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es registrada como fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, ésta se registra con abono a la cuenta de resultados consolidada.

- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por integración global se presenta, respectivamente, en los epígrafes "Patrimonio neto de accionistas minoritarios" del estado de situación financiera consolidado y "Resultado atribuible a accionistas minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada.
- Cada sociedad dependiente tiene como moneda funcional la respectiva del país de residencia. La conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras con moneda funcional distinta del euro se realiza del siguiente modo:
  - a) Los activos y pasivos utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.
  - b) Las partidas de las cuentas de resultados utilizando el tipo de cambio medio del ejercicio.
  - c) El patrimonio neto se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición (o al tipo de cambio medio del ejercicio de su generación, tanto en el caso de los resultados acumulados como de las aportaciones realizadas), según corresponda.
- 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 MARTINSA-FADESA, S.A. y sociedades dependientes, así como las modificaciones experimentadas por el perímetro de consolidación en los ejercicios 2008 y 2009.

#### ***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.***

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.- Comparación de la información.**

En el ejercicio 2009 se ha realizado la atribución a activos y pasivos del fondo de comercio surgido en ejercicios anteriores por la adquisición de sociedades dependientes, registrado en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, por importe de 16.049 miles de euros.

Con el fin de poder comparar las cuentas del ejercicio 2009 con las del ejercicio 2008, se ha procedido a reclasificar en las presentes cuentas anuales consolidadas el saldo correspondiente al fondo de comercio, procedente de las cuentas del 2008, en el epígrafe de inmovilizado material (Terrenos y Construcciones).

## **2.5.- Juicios y estimaciones contables significativos.**

### *a) Juicios.*

En el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo, Los administradores han realizado los siguientes juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en las cuentas anuales consolidadas. Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera del Grupo.

Los ingresos de los contratos de venta de parcelas y suelos, en los que se incluye la obligación de urbanizar por parte del vendedor, se separan los dos componentes diferenciados de la transacción, aplicando a cada una el criterio de reconocimiento apropiado. Por la parte de urbanización, los ingresos se registran en función del grado de avance de la obra. A los efectos de separar los dos componentes de ingreso que se incluyen en la transacción se ha estimado un margen industrial teórico aplicable a este tipo de obras.

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 generales de costes de las correspondientes promociones.

Se realiza una provisión para gastos de garantía post-venta en promociones terminadas que se calcula aplicando un porcentaje a las ventas del ejercicio y del precedente. Este porcentaje se basa en cálculos estadísticos históricos.

En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones el Grupo registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 313 millones de euros (300 millones en año 2008)

El Grupo ha provisionado aquellos litigios no concursales existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección Jurídica del Grupo, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para el Grupo. Debido a la incertidumbre que es inherente a la realización de cualquier estimación, los desembolsos reales pueden diferir de los importes registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Para la determinación del valor razonable de los activos se ha utilizado la valoración realizada por tres expertos independientes. Las valoraciones se han basado en ciertas hipótesis que son susceptibles de sufrir variaciones en el futuro dependiendo del cumplimiento de diversos hechos. La variación de las hipótesis utilizadas en las valoraciones puede dar lugar a variaciones importantes en el valor de los activos.

En el proceso de valoración de los activos, la situación que atraviesa el mercado inmobiliario en la actualidad ha llevado a los expertos independientes y al propio Grupo a utilizar hipótesis de trabajo mucho más conservadoras en cuanto a las edificabilidades futuras previsibles en cada ámbito, los precios de venta estimados de los diferentes tipos de activos y los plazos de desarrollo del proceso de gestión urbanístico, de construcción y comercialización de las promociones. Los factores anteriormente detallados han dado lugar a una valoración de los activos sensiblemente inferior a la obtenida en el año anterior, el cual ha sido reflejado en los presentes estados financieros.

Los administradores de la Sociedad Dominante evalúan la recuperación de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperación depende en última instancia de la capacidad del Grupo para generar beneficios fiscales a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas periódicamente.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre del ejercicio 2009 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## 2.6.- 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 menos las pérdidas acumuladas por deterioro de su valor.

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

Los gastos de reparación del inmovilizado se registran en la cuenta de resultados 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.

Los años de vida útil que se han estimado para cada tipo de activo material son los siguientes:

Concepto	Años de vida útil
Edificios	16 a 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	7 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 25
Otro inmovilizado	4 a 25

Los elementos que estaban siendo objeto de construcción y para los que a la fecha de las cuentas anuales consolidadas existían acuerdos que implicaran que en el futuro fueran usados como "Inversiones inmobiliarias" se clasificaban como "Inmovilizaciones en curso" hasta el 31 de diciembre 2008 y se registraban al coste incurrido hasta que la construcción se completaba, en cuyo momento se clasificaban y registraban como "Inversiones inmobiliarias". A Partir del 1 de enero del 2009 y de forma prospectiva según la modificación de la NIC 40 (ver nota 2.7) estas inversiones inmobiliarias en curso se clasifican dentro del capítulo de inversiones inmobiliarias.

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.

En particular, los elementos de inmovilizado material, registrados bajo este epígrafe, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A., se encuentran valorados a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio, en sustitución del valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, si este fuera menor.

#### **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 refleja las condiciones de mercado a la fecha de balance. Las ganancias o pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo 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 la 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 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 resultados consolidada del periodo 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.

A partir del 01 de enero de 2009 según las modificaciones de la NIC 40, las inversiones inmobiliarias en curso se registran al valor razonable dentro de este epígrafe.

Cuando se traspasa una inversión inmobiliaria a la categoría de propiedad ocupada o explotada por el propietario o a existencias, se hace al valor razonable a la fecha de cambio de uso. Si la propiedad ocupada por el Grupo pasa a ser inversión inmobiliaria, el Grupo contabiliza esa propiedad de acuerdo con la política establecida para el inmovilizado material hasta la fecha de cambio de uso. Para traspasar de existencias a inversiones inmobiliarias, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y el valor en libros previo se reconoce como beneficio o pérdida.

#### **c) Permutas de activos**

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconoce en la cuenta de resultados consolidada.



Cuando la permuta no tiene carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

**d) Combinación de negocios y fondo de comercio.**

Las combinaciones de negocios se contabilizan mediante la aplicación del método de adquisición.

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 pérdidas por deterioro acumuladas.

Para el propósito del test de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es, desde la fecha de adquisición, asignado a cada unidad generadora de efectivo del grupo o grupo de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de las sinergias de la combinación, independientemente de cualquier otro activo o pasivo asignado a esas unidades o grupos de unidades. Cada unidad o grupo de unidades a las cuales se asigna el fondo de comercio:

- representa el nivel más bajo al que la Dirección controla el fondo de comercio; y
- no es mayor que un segmento determinado de acuerdo a la NIIF 8 “Segmentos de operaciones”.

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.

**e) Activos intangibles.**

Los activos intangibles adquiridos individualmente se valoran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente, se valoran a su coste neto de su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado. El coste de los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios es el valor razonable a la fecha de adquisición. Los activos intangibles generados internamente no se capitalizan, sino que se registra el gasto contra el resultado del ejercicio en que se haya incurrido en dichos gastos.

El Grupo evalúa si las vidas útiles de los activos intangibles son finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vida finita se amortizan a lo largo de su vida útil económica y se evalúa su deterioro cuando haya un indicador de que el activo intangible puede estar deteriorado. El periodo de amortización y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan por lo menos al final de cada año financiero. Los cambios en la vida útil esperada o en la pauta esperada de consumo de los beneficios económicos futuros materializados en el activo, se contabilizan cambiando el periodo o método de amortización y se tratan como un cambio de estimación contable. El gasto de amortización de activos intangibles con vidas finitas se reconoce en la cuenta de resultados consolidada.

En particular permanecen registrados los siguientes activos intangibles: a) *Concesiones administrativas*, se encuentran valoradas a su coste de adquisición. Su amortización se realiza en base a la vida concesional, y, b) *Aplicaciones informáticas*, se valoran al coste de adquisición, siendo amortizados de forma lineal en cinco años.

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.

**f) Instrumentos financieros.**



**Activos financieros.**

En el momento del reconocimiento inicial los activos financieros son registrados por su valor razonable, minorado en el importe de los costes directamente atribuibles a la transacción. En periodos posteriores, el Grupo clasifica sus activos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, en las siguientes categorías; (véase nota 9),

- 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.
- 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 estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados consolidada.
- Inversiones disponibles para la venta: Son el resto de inversiones que no encajan dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder en su totalidad a inversiones financieras en capital (véase nota 9). Estas inversiones figuran en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de forma fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran con cargo o abono al epígrafe "Patrimonio neto: Ganancias acumuladas", hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, en el que el importe acumulado en este epígrafe referente a dichas inversiones es imputado íntegramente a la cuenta de resultados consolidada. En caso de que el valor razonable sea inferior al coste de adquisición, la diferencia se registra directamente en patrimonio, salvo que el activo haya sufrido un deterioro, en cuyo caso se registra en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo evalúa a la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado si existe evidencia objetiva de que un activo financiero pudiera estar deteriorado. Las evidencias en las que se basa el análisis de la Dirección son habitualmente las siguientes:

- dificultades financieras del emisor o del obligado
- impago o moras en el pago de intereses o del principal
- pérdidas continuadas de las empresas no cotizadas

**Pasivos financieros.**

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

**Instrumentos derivados**

La Sociedad Dominante tenía contratados swaps para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente revalorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Estos contratos se consideraron de cobertura y estaban destinados a cubrir las variaciones de flujos de caja por riesgos de tipo de interés asociados a la financiación de la adquisición del Grupo Fadesa Inmobiliaria. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto.

El valor razonable de estos derivados se obtiene a partir de cálculos realizados por las entidades financieras sobre datos observables en el mercado, utilizando herramientas específicas para la valoración.

La política del Grupo consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. Como consecuencia, excepto para el Préstamo de Financiación de la OPA, tal como se indica en los párrafos siguientes, la práctica totalidad de la deuda del Grupo está formalizada con referencia a la evolución del tipo de interés. El tipo de referencia es el euribor.

La deuda correspondiente al negocio inmobiliario, como norma general, se amortiza o se subroga por terceros en un plazo no superior a cinco años, hasta la actualidad no se ha considerado esencial la constitución de instrumentos de cobertura del riesgo de tipos de interés.

Respecto a la deuda correspondiente al préstamo de financiación de la OPA y con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés y de acuerdo a lo suscrito en el préstamo, la Sociedad Dominante contrató coberturas (Interest Rate Swap) por el 60% del importe comprometido en el Tramo B del préstamo para la financiación de la OPA, es decir, por un importe de 1.219 millones de euros, de los que 914 millones de euros estaban al 4,305% y 305 millones de euros al 4,27%. Las coberturas fueron suscritas con fecha 20 de abril de 2007. En el ejercicio 2008 se obtuvo una liquidación positiva de 4.420 miles de euros. Estas coberturas vencieron el 28 de septiembre de 2008.

La sociedad del Grupo Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o, mantiene una cobertura de riesgo de tipo de cambio para cubrir dichos riesgos sobre cuentas a cobrar referenciadas a euros. El efecto de la variación de la tasa de cambio del activo en moneda extranjera se reconoce directamente en el patrimonio neto hasta que el activo financiero sea vendido, reembolsado o desapropiado por otro medio, o hasta que se determine que el activo en cuestión ha sufrido un deterioro de valor, en cuyo momento las ganancias o pérdidas acumuladas, previamente reconocidas como componentes del patrimonio neto, deberán ser incluidas en la ganancia o la pérdida neta del periodo.

#### *Cartera de negociación.*

El importe a satisfacer a los tenedores de los warrants se determina por diferencia entre el precio de entrada y el precio de salida. El precio de salida está referenciado al precio de cotización de la acción de Martinsa-Fadesa o al NNAV, el mayor de los dos, con un techo y un suelo de 175 y 132 millones de euros, respectivamente. Por acuerdo transaccional de 9 de junio de 2009, homologado por el Magistrado Juez de lo Mercantil del que depende el proceso concursal, se cerró un pacto para valorar los warrants en 63 millones de euros. Por dicho importe figura registrado el pasivo correspondiente al cierre del ejercicio 2009 (132 millones en 2008) en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito" (ver nota 9.2)

#### **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 tipo de interés variable.

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 9 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, dado que la fecha de vencimiento es cercana a la del cierre del ejercicio, 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 estado de situación financiera 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, coberturas de tipo de interés, warrants 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 del tráfico.

*g) 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 igual o superior al 20%.

El método de participación consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera consolidado 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 las 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 estado de situación financiera 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 beneficios 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.

En particular, las inversiones en sociedades con activos inmobiliarios, registradas bajo este epígrafe, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., se encuentra valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, si este fuera menor.

#### *h) Existencias.*

Las existencias se valoran al menor entre el coste de adquisición, o de la combinación de negocios o valor de mercado, determinado éste por valoraciones de un experto independiente.

##### *Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria.*

- *Terrenos y solares:* Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias 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 aún 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.

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.

En particular, las existencias de unidades inmobiliarias registradas bajo este epígrafe, que procede de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. se encuentran valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, si este fuera menor.

#### *i) Efectivo y equivalentes de efectivo.*

El efectivo y los depósitos a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado 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 equivalentes al efectivo comprenden las partidas descritas en el párrafo anterior neto de los descubiertos bancarios, en su caso.

#### *j) 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 resultados 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 depreciación fue reconocida. Si este 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 resultados 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.

#### ***k) Acciones propias.***

Los instrumentos de patrimonio propios que se recompran (acciones propias) se deducen del patrimonio neto. Asimismo, la ganancia o pérdida se reconoce como variación de las ganancias acumuladas dentro del patrimonio neto del Grupo sin incluirlas en la cuenta de resultados consolidada.

#### ***l) 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 matriz 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.

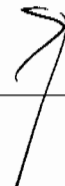
#### ***m) Distribución de resultados.***

La sociedad matriz del Grupo Martinsa-Fadesa ha cerrado en el ejercicio 2009 con un resultado negativo de 687 millones de euros. La propuesta de distribución consiste en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

#### ***n) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.***

##### ***Subvenciones oficiales.***

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y que se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, la subvención se registra como ingresos en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos que ésta está destinada a



compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el valor razonable es reconocido como un ingreso diferido y se lleva a resultados en función de la vida útil esperada de dicho activo mediante apuntes anuales iguales.

*Otros ingresos a distribuir.*

Se corresponde, en su mayor parte, a ingresos pendientes de reconocer por operaciones de ventas formalizadas.

***o) Provisiones.***

Las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera 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 estado de situación financiera 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 en 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 resultados consolidada neto del reembolso.

*Provisiones no corrientes.*

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para premios de jubilación: las sociedades del Grupo no tienen un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social. En algunas de las sociedades del Grupo el convenio laboral vigente establece la obligación de liquidar mediante un pago único una gratificación a empleados que, cumpliendo determinadas condiciones de antigüedad, alcanzan la edad de jubilación. La valoración de esta obligación se realiza en base a un cálculo actuarial. Ver nota 17.
2. Provisiones para impuestos: en este epígrafe se registran los importes necesarios para hacer frente a litigios o riesgos de carácter fiscal que en su conjunto ascienden a 34.266 miles de euros (31.810 miles de euros en 2008). Del saldo registrado en 2009, 8.322 miles de euros (8.322 miles de euros en 2008) corresponden a la estimación del quebranto económico para hacer frente a posibles resoluciones de los tribunales y administraciones contrarias a la posición de las sociedades del Grupo en lo que respecta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Asimismo, para hacer frente a reclamaciones derivadas de actuaciones inspectoras por parte de las autoridades fiscales, que en la actualidad están en litigio ante los tribunales competentes, se hallan provisionados los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.931 miles de euros (19.539 miles de euros en 2008). Adicionalmente, durante el ejercicio 2008, se ha dotado una provisión para cubrir determinados riesgos de carácter fiscal de sociedades del Grupo domiciliadas en el extranjero por importe de 6.013 miles de euros (3.949 miles de euros en 2008).
3. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.150 miles de euros (22.500 miles de euros en 2008). De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 14.349 miles de euros (13.722 miles de euros en 2008). Ver nota 17.



4. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y para compromisos. Las sociedades del Grupo mantienen registrado un saldo de 33.863 miles de euros (7.136 miles de euros en 2008) para atender dichos compromisos. Ver nota 17.

*Provisiones corrientes.*

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 8.911 miles de euros (8.911 miles de euros en 2008), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. La variación neta registrada en el ejercicio por este concepto ha sido de 0 miles de euros (962 miles de euros en 2008). Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, el Grupo tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 17.
2. Provisiones por costes pendientes de incurrir: Corresponde a los 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. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 96.621 miles de euros (99.325 miles de euros en 2008). Ver nota 17.

***p) Indemnizaciones por despido.***

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de ajustes en la plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

*Expediente de regulación de empleo*

Durante el ejercicio 2008, mediante Autos emitidos por el Juzgado de lo Mercantil Número Uno de A Coruña, se acordó la extinción de los contratos de trabajo que vinculaban a Martinsa-Fadesa, S.A. con 233 trabajadores a los que se adhirieron de forma voluntaria 79 trabajadores más. Se pactaron unas indemnizaciones de 36 días de salario por año de servicio con un máximo de 20 mensualidades. El coste total derivado de los mencionados acuerdos ascendió a 6.154 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad Dominante solicitó al Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores, que supuso un coste de 6.300 miles de euros.

***q) Impuestos.***

*Impuestos corrientes.*

Los activos y pasivos por impuestos corrientes del periodo actual y anterior 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 o prácticamente en vigor a la fecha del balance.

*Impuestos sobre las ganancias.*

El impuesto sobre las ganancias se registra en la cuenta de resultados consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del estado de situación financiera 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 que se esperen disponer de ganancias fiscales futuras contra las cuales cargar dichas diferencias temporarias, o cuando existan pasivos fiscales similares que pudiera compensarse.

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.

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 o prácticamente en vigor a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

#### **r) 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 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 resultados 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 resultados 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.

*s) 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:

*Ventas 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 estado de situación financiera consolidado.

En las ventas de parcelas y solares, el reconocimiento de las ventas se produce en el momento de la firma del contrato privado por la parte correspondiente al suelo. Por la parte de la urbanización, se aplica la norma de contratos de construcción (ver apartado siguiente).

*Contratos 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 estado de situación financiera consolidado. Normalmente esto se hace calculando la proporción que suponen los gastos incurridos en la realización del trabajo en referencia al coste total presupuestado en el contrato. Tanto las variaciones en el contrato, reclamaciones y pagos de incentivos están incluidos siempre que hayan sido acordados con el cliente.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no pueda 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 sea probable que el total de los gastos del contrato supere el total de los ingresos, las supuestas pérdidas se registrarán inmediatamente como gastos.

*Prestación de servicios.*

Los ingresos por servicios prestados se registran en la cuenta de resultados consolidada de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

*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 arrendamiento.*

El ingreso por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconoce de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento.

El Grupo excluye de la cifra de ingresos ordinarios aquellas entradas brutas de beneficios económicos recibidas por el Grupo cuando actúa como agente o comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

**t) Transacciones en moneda extranjera.**

Cada entidad del Grupo determina su propia moneda funcional y los elementos incluidos en los estados financieros de cada entidad se miden utilizando esa moneda funcional. Cada Sociedad integrante del Grupo registra las transacciones en monedas extranjeras con el tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción. Todas las diferencias se registran como beneficio o pérdida.

Las partidas del estado de situación financiera y de la cuenta de resultados de las sociedades cuya moneda funcional no es el euro incluidas en la consolidación, se convierten en euros aplicando el método de tipo de cambio de cierre según los siguientes tipos:

2008 *Unidades monetarias por euro*

	Dinero (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florin Húngaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Posos Mecicanos (MXN)
Tipo cierre	11,21	3,99	4,17	1,96	264,78	26,93	0,90	10,75	19,34
Tipo medio	11,46	3,71	3,56	1,96	253,45	25,49	0,79	9,59	16,53

2009 *Unidades monetarias por euro*

	Dinero (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florin Húngaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Posos Mecicanos (MXN)
Tipo cierre	11,32	4,23	4,11	1,96	270,84	26,47	0,89	10,25	18,69
Tipo medio	11,25	4,23	4,32	1,96	278,75	26,27	0,89	10,52	18,98

**u) 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. Todas las actuaciones realizadas por el Grupo relativas a la minimización del impacto ambiental en sus promociones han sido incluidas como mayor coste de las mismas.

**v) Adquisición de intereses minoritarios.**

El Grupo Martinsa registra las adquisiciones de intereses minoritarios en sociedades en las que tiene el control por el coste de adquisición a la fecha de la transacción. La diferencia resultante se registra como ganancias acumuladas.

## 2.7.- Cambios en las políticas contables.

### a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2009

Las políticas contables en vigor al 31 de diciembre de 2009 son las mismas que las existentes en el ejercicio anterior, excepto por las siguientes normas o interpretaciones que se han emitido o modificado:

- NIIF 2 “Pagos basados en acciones” - Condiciones para la irrevocabilidad de la concesión y cancelaciones. La norma ha sido modificada con el fin de aclarar la definición de las condiciones determinantes de la irrevocabilidad y de definir el tratamiento contable de las cancelaciones de acuerdos de pagos basados en acciones en caso del no cumplimiento de una condición no determinante de la irrevocabilidad. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a revelar”

La norma modificada requiere mayores desgloses sobre la determinación del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. Para las partidas registradas al valor razonable se tiene que desglosar dicho valor en base a la naturaleza de las hipótesis, utilizando una jerarquía con tres niveles para cada categoría de instrumento financiero. Adicionalmente, ahora se requiere una conciliación entre el saldo de apertura y el saldo de cierre para el tercer nivel de determinación del valor razonable, así como para los traspasos significativos entre el primer y el segundo nivel de determinación del valor razonable. Estas modificaciones también aclaran los requisitos sobre los desgloses del riesgo de liquidez. Los desgloses sobre el valor razonable de los activos financieros valorados al valor razonable se incluyen en la Nota 10.

- NIIF 8 “Segmentos de operaciones”

La norma requiere el desglose de información sobre los segmentos operativos del Grupo y elimina los requisitos para determinar los segmentos primarios (negocios) y secundarios (geográficos) del Grupo. La adopción de esta norma no ha tenido ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo. El Grupo ha determinado que los segmentos operativos son los mismos que los segmentos de negocio identificados anteriormente de acuerdo con la NIC 14 “Información financiera por segmentos”. En la Nota 5 se reflejan los desgloses adicionales sobre cada uno de los segmentos, incluyendo información comparativa.

- NIC 1 “Presentación de estados financieros (Revisada)”

La norma revisada separa los cambios en el patrimonio neto correspondientes a los propietarios y los de los no-propietarios. En el estado de cambios en el patrimonio neto sólo se detallan las transacciones con los propietarios, mientras que los cambios de los no-propietarios se presentan en una sola línea. Adicionalmente, la norma introduce el estado del resultado global, que incluye todas las partidas de ingresos y gastos reconocidos, ya sea en un solo estado o en dos estados vinculados. El Grupo ha elegido presentar dos estados.

- NIC 23 “Costes por intereses (Revisada)”

La norma ha sido revisada con el fin de exigir la capitalización de los costes por intereses de los activos cualificados. El Grupo ya estaba aplicando esta política contable.

- NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados” - Coste de la inversión en una dependiente, entidad controlada de forma conjunta o asociada

La norma ha sido revisada de forma que los dividendos recibidos se reconozcan como ingresos aunque correspondan a reservas previas a la adquisición. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y NIC 1 “Presentación de estados financieros” - Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación.

Las normas han sido modificadas con el fin de permitir una excepción, de forma que los instrumentos financieros con opción de venta se puedan clasificar como patrimonio neto si cumplen determinados criterios. La adopción de estas modificaciones no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” y NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar” - Reclasificación de los activos financieros

Esta modificación fija la fecha de entrada en vigor y las medidas de transición de las modificaciones a la clasificación de los activos financieros. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 9 “Nueva evaluación de derivados implícitos” y NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”

Esta modificación de la CINIIF 9 requiere que una entidad evalúe si un derivado implícito se debe separar del contrato principal cuando la entidad reclasifica un activo financiero híbrido fuera de la categoría de valor razonable por pérdidas y ganancias. Esta evaluación debe realizarse basándose en las condiciones existentes en la fecha en que la entidad, por primera vez, formó parte del contrato o en la fecha en que cualquier variación en los términos del contrato hayan modificado de forma significativa los flujos de efectivo del mismo; la que sea posterior. La NIC 39 ahora establece que si un derivado implícito no puede ser valorado fiablemente, el instrumento híbrido completo debe seguir siendo clasificado en la categoría de valor razonable por pérdidas y ganancias. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 11 “NIIF 2 - Transacciones con acciones propias y del grupo”

Esta interpretación requiere que las transacciones en las que un empleado recibe instrumentos de patrimonio propio de una entidad se contabilicen como transacciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio, independientemente de que la entidad tenga que comprar los instrumentos de patrimonio a un tercero, o que los accionistas proporcionen los instrumentos de patrimonio necesarios. El Grupo ya estaba aplicando esta política contable.

- CINIIF 13 “Programas de fidelización de clientes”

Esta interpretación requiere que los créditos-premios a clientes sean contabilizados como un componente separado de las transacciones de venta en las que se adjudican. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo dado que el Grupo no cuenta con estos programas de fidelización.

- CINIIF 14 “NIC 19 Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción”

Esta interpretación proporciona guías sobre cómo determinar el límite del importe del superávit en un plan de prestaciones definidas que se puede contabilizar como un activo de acuerdo con la NIC 19 “Retribuciones a los empleados”. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

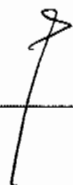
- Mejoras de las NIIF

En mayo de 2008 el IASB publicó por primera vez modificaciones a las normas en el marco del proceso anual de mejora destinado a eliminar inconsistencias y clarificar las normas, incluyéndose disposiciones transitorias específicas para cada norma. La adopción de las siguientes modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene ningún impacto en la posición financiera y en los resultados del Grupo.

- NIC 1 “Presentación de estados financieros”: Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para negociar conforme a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” no se clasifican automáticamente como corrientes en el estado de situación financiera. El Grupo ha modificado sus políticas contables y ha analizado si las expectativas de la dirección respecto al periodo de realización de los activos y pasivos financieros diferían de la clasificación del instrumento. Esta modificación no ha tenido ningún impacto en los estados financieros del Grupo.
- NIC 16 “Inmovilizado material”: Se sustituye el término “precio neto de venta” por “valor razonable menos coste de venta”. Esta modificación no ha tenido ningún impacto en la posición financiera del Grupo.
- NIC 20 “Contabilización de subvenciones oficiales y desgloses de ayudas públicas”: Los préstamos públicos a un tipo de interés bajo o cero no están exentos del requerimiento de imputar intereses. El Grupo no mantiene préstamos de este tipo por lo que esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera del Grupo.
- NIC 23 “Costes por intereses”: La definición de los costes por intereses ha sido revisada para consolidar en una sola partida los dos tipos de partidas que se consideran componentes de los “costes por intereses” (el gasto por intereses calculado usando el método del cálculo del tipo de interés efectivo conforme a la NIC 39). Esta modificación no ha tenido ningún impacto en la posición financiera del Grupo.
- NIC 36 “Deterioro de activos” Cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados para estimar el “valor razonable menos los costes de venta” se requieren desgloses adicionales sobre la tasa de descuento, consistente con los desgloses requeridos cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados usados para estimar el “valor en uso”. Esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.
- NIC 38 “Activos intangibles”: Los desembolsos por publicidad y actividades de promoción se reconocen como un gasto cuando la entidad tiene el derecho de acceder a los bienes o ha recibido el servicio. Esta modificación no tiene impacto para el Grupo, ya que no tiene este tipo de actividades promocionales.
- NIC 40 Inversiones Inmobiliarias : Define como Inversiones Inmobiliarias, los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliaria. En este sentido, el Grupo ha transferido del epígrafe “Inmovilizado Material” a “Inversiones Inmobiliarias” los importes de las inversiones inmobiliarias en curso al 1 de enero de 2009. Esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del grupo.
- El resto de modificaciones del proyecto de mejoras tampoco ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

***Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en los ejercicios futuros***

Asimismo, se han publicado las siguientes normas e interpretaciones que ya han sido aprobadas por la Unión Europea, pero que todavía no son aplicables y que el Grupo aplicará en los ejercicios en que sean obligatorias:



- NIIF 1 reestructurada “Adopción por primera vez de las NIIF”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de diciembre de 2009.

La NIIF 1 reestructurada sustituye a la NIIF 1 en vigor, a fin de facilitar su uso y su modificación en el futuro.

- NIIF 3 “Combinaciones de negocios (Revisada)” y NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados (Modificada)”. Aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009, incluyendo las enmiendas relativas a la NIIF 7, NIC 21, NIC 28, NIC 31 y NIC 39.

La NIIF 3 (revisada) introduce cambios significativos en la contabilización de las combinaciones de negocio. Los cambios afectan a la valoración de las participaciones no dominantes, la contabilización de los costes de transacción, el reconocimiento inicial y la valoración posterior de los pasivos contingentes y las combinaciones de negocios realizadas por etapas.

Las modificaciones de la NIC 27 especifican en qué circunstancias una entidad tiene que elaborar estados financieros consolidados, cómo tienen que contabilizar las dominantes los cambios en su participación en la propiedad de las dependientes y cómo se deben repartir las pérdidas de una dependiente entre las participaciones que otorgan control y las no dominantes.

- NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” - Clasificación de las emisiones de derechos. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de enero de 2010.

La modificación de la NIC 32 aclara cómo contabilizar determinados derechos cuando los instrumentos emitidos están denominados en una moneda que no sea la moneda funcional del emisor. Si dichos instrumentos se emiten de manera proporcional a todos los titulares existentes del emisor por un importe fijo de efectivo, deben clasificarse como patrimonio neto aun si su precio de ejercicio está denominado en una moneda distinta a la moneda funcional del emisor.

- NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” - Partidas que pueden calificarse como cubiertas. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009.

La modificación aclara que una entidad puede designar una parte de los cambios en el valor razonable o de la variación de los flujos de efectivo de un instrumento financiero como partida cubierta. Esto también cubre la designación de la inflación, o parte de ella, como un riesgo cubierto en situaciones especiales. Esta modificación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 12 “Acuerdos de concesión de servicios”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 29 de marzo de 2009.

La interpretación aclara cómo aplicar a los acuerdos de concesión de servicios las disposiciones de las NIIF ya incorporadas por la Comisión. La CINIIF 12 explica cómo reconocer la infraestructura objeto del acuerdo de concesión de servicios en las cuentas del concesionario. Aclara, asimismo, la distinción entre las diferentes fases de un acuerdo de concesión de servicios (fases de construcción/explotación) y cómo han de reconocerse en las cuentas los ingresos y gastos en cada caso. Distingue dos formas de reconocer la infraestructura y los ingresos y gastos conexos a la misma (los «modelos» de activos financieros y de activos intangibles) en función del riesgo de incertidumbre que pese sobre los futuros ingresos del concesionario.

- CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de inmuebles”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de diciembre de 2009.

La interpretación aclara cuándo los ingresos que se derivan de la construcción de inmuebles residenciales deben reconocerse en las cuentas y, en particular, si los acuerdos de construcción están comprendidos en el ámbito de aplicación de la NIC 11 "Contratos de construcción" o de la NIC 18 "Ingresos ordinarios", y ofrece orientaciones al respecto.

- CINIIF 16 "Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009.

La interpretación debe aplicarse de forma prospectiva. La CINIIF 16 proporciona guías sobre la contabilización de la cobertura de una inversión neta. Contiene guías para identificar los riesgos de tipo de cambio que pueden incluirse en la contabilización de cobertura de una inversión neta, dónde pueden estar ubicados en un grupo los instrumentos de cobertura de una inversión neta y cómo una entidad debe determinar el importe de la pérdida o ganancia por moneda extranjera, en relación tanto a la inversión neta como al instrumento de cobertura, el cual será reclasificado a resultados en la enajenación de la inversión neta. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 17 "Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de octubre de 2009.

La interpretación aclara y orienta sobre el tratamiento contable de las distribuciones de activos que no son efectivos a los propietarios de una entidad.

- CINIIF 18 "Trasferencia de activos procedentes de clientes". Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de octubre de 2009.

La interpretación aclara y orienta sobre la contabilización de transferencias de elementos de inmovilizado material procedentes de clientes, o de dinero en efectivo para adquirir o construir un elemento de inmovilizado material.

El Grupo ha revisado estas modificaciones e interpretaciones y ha concluido que no van a tener impacto sobre la situación financiera o los resultados.

### 3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 se muestran las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa al cierre de dicho ejercicio. Asimismo en diferentes puntos se incluyen los principales cambios en el perímetro durante el ejercicio 2009.

#### a) Incorporaciones al perímetro.

Durante los ejercicios 2009 y 2008 se han incorporado al perímetro de consolidación de Martinsa-Fadesa, S.A. las siguientes sociedades:

Incorporaciones por constitución	
Año 2009	Año 2008
	Central Passage Shopping Center Kft
	Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft
	Hotel Silvershore Kft
	Danubio Park Hotel Kft
	Central Passage Commercial Center Kft

**b) Retiros al perímetro.**

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante los ejercicios 2009 y 2008:

Retiros del perímetro	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
Año 2009	Año 2008
Societe Hotel Med-Azur, S.A.	SC Diana Forest, S.L.
Tanger City Center, S.A.	Residences Touristiques Isly, S.A.
Bahía de Tanger Hoteles, S.A.	Optim Immobiliere, S.L.
Nuevos Hoteles, S.A.	Consortium Immobiliere, S.L.
UTE Anjoca, S.A.-Fadesa Inmobiliaria, S.A.	
Gestapart Jandía, S.L.	
Aplistone, S.L.U.	

**c) Disminuciones o incrementos en las participaciones.**

Durante los ejercicios 2009 y 2008 se han producido disminuciones o incrementos en el porcentaje de control en las sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa según se muestran a continuación:

Disminuciones por venta de acciones	
Año 2009	Año 2008
	Task Arando, S.L.
	Desarrollos Urbanísticos Martinsa-Grupo Norte, S.L.

Incremento por compra de acciones	
Año 2009	Año 2008
Hotel Fuerteventura Golf, S.L.	Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2009, son las siguientes:

**Sociedades dependientes:**

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad matriz	% de particip.	% de control
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Sin actividad	1.830	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Casino de Badajoz, S.A.	A Coruña	Sin actividad	1.202	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Central Passage Shopping Center Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	12.943	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Centro Logístico de Transp. Culleredo, S.A.	A Coruña	Entidad de conservación	61	Obralal, S.L.	100,00%	100,00%
Confias Home, S.L.	A Coruña	Prestación de servicios inmobiliarios	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Construccion Pórtico, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2.678	Martinsa Fadesa, S.A.	99,00%	99,00%
Construmar Societé por actions simplifié	Paris	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad	3	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera	480	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA	Sao Paulo	Sin actividad	50	Martinsa Fadesa, S.A.	99,90%	100,00%
Fadesa Bulgaria EOOD	Sofia	Promoción inmobiliaria para venta	2.921	Hungaria, Rt.	100,00%	100,00%
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia	Promoción inmobiliaria para venta	1.009	Hungaria, Rt.	100,00%	100,00%
Fadesa Deuschand GMBH I GR	Frankfurt	Sin actividad	25	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Hungaria, Rt.	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	123.373	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Ireland Limited	Dublin	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Polska SP. z.o.o.	Varsovia	Sin actividad	848	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Portugal, S.A.	Moita/Portugal	Promoción inmobiliaria para venta	37.416	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	Varsovia / Polonia	Promoción inmobiliaria para venta	149.676	Martinsa Fadesa, S.A.	51,00%	51,00%



Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Impuesto particip.	Sociedad Límite	% de particip.	% de control
Fadesa Romania, S.R.L.	Bucarest	Promoción inmobiliaria para construcción y venta	64.256	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad	5	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Sverige AB	Goteborg	Sin actividad	12	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa UK Limited	Reino Unido	Sin actividad	—	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	90	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%
Financiere Rive Gauche, S.A. y sociedades dependientes	Montparnasse / Francia	Promoción inmobiliaria para venta	255.269	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	A Coruña	Sin actividad	1.500	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Las Palmas	Explotación de establecimiento hotelero	13.082	Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	100,00%
Hotel Las Orangers Saïdia, S.A.	Saïdia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Sable d'or Saïdia, S.A.	Saïdia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Silvershore Kft	Budapest	Promoción Inmobiliaria para venta	1.307	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	Mexico	Promoción inmobiliaria para venta	40.124	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	17.841	F. Canarias, S.L. / Obralar, S.L./Recovi, S.L.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	625	Martinsa Fadesa, S.A.	99,98%	99,98%
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de Inmuebles	21.660	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Impafer Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	1.540	Fercler, S.L.	55,00%	55,00%
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	Explotación de Inmuebles	13.130	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Lamps, S.A.	Sevilla	Sin actividad	1.427	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	3.866	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	755	Martinsa Fadesa, S.A.	47,50%	47,50%
Miño Golf, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Monteagaria 2006, S.L.	Sevilla	Actividad agrícola	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	2.287	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
PQF-97, S.L.	Navarra	Sin actividad	380	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	1.202	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo	2.375	Martinsa Fadesa, S.A.	85,18%	85,18%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Sin actividad	793	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	A Coruña	Sin actividad	661	Obralar, S.L./Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Societe Logements Touristiques Cote, S.A.	Saïdia / Marruecos	Sin actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Gestión de instalaciones de golf	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Task Arando, S.L.	Madrid	Sin actividad	6	Martinsa Fadesa, S.A.	55,00%	55,00%
Town Planning, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	7.562	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
TR-2, S.L.	Sevilla	Sin actividad	2.103	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	120	Arco Iris Gestión S.L.	100,00%	100,00%
Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	41.875	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Urbanizadora de Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

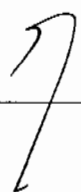
En las sociedades con un porcentaje menor al 50%, el Grupo Martinsa-Fadesa mantiene acuerdos con socios que justifican que dichas sociedades sean consolidadas por integración global.

**Negocios conjuntos:**

El desglose de la participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades controladas conjuntamente por el Grupo Martinsa-Fadesa es el siguiente:

Negocios conjuntos

Denominación	Domicilio social	Actividad	Impuesto particip.	Sociedad Límite	% de particip.	% de control
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Explotación Agrícola	17.300	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	12.750	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
General Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción Inmobiliaria para la venta	513.063	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad	1.503	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2.546	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Sanatorio 2000, S.L.	A Coruña	Sin actividad	30	Obralar, S.L.	50,00%	50,00%



El Grupo Martinsa-Fadesa mantiene para aquellas sociedades con actividad de las arriba indicadas, los correspondientes pactos con socios que justifican que dichas sociedades sean consideradas como negocios conjuntos.

El desglose de la participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades controladas conjuntamente por el Grupo Martinsa-Fadesa es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
	31/12/2009	31/12/2008
Activo corriente	391.583	459.462
Activo no corriente	18.360	7.043
	<b>409.943</b>	<b>466.505</b>
Pasivo corriente	342.165	395.646
Pasivo no corriente	30.487	6.133
	<b>372.651</b>	<b>401.778</b>
Ingresos	53.381	15.761
Coste de ventas	(59.912)	(18.144)
Gastos administrativos	(10.626)	(6.775)
Costes financieros	(5.364)	7.673
Beneficio antes de impuestos	(22.521)	(1.485)
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(4.764)	1.254
<b>Beneficio Neto</b>	<b>(27.285)</b>	<b>(231)</b>

**Sociedades asociadas:**

## Sociedades asociadas

Denominación	Dominio social	Actividad	Importe particip.	Socios/asociados	participación	% de control
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Sin actividad	128.016	Martinsa Fadesa, S.A.	48,00%	48,00%
Comercio de Amarres, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	18	Town Planning, S.L.U.	23,00%	23,00%
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	8.191	Martinsa Fadesa, S.A.	40,25%	40,25%
Empresarios Integrados, S.A.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	60	Rundex Proyectos, S.A.	40,25%	40,25%
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	--	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Aranjuez	Explotación casino	3.450	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	Valladolid	Distribución de productos para consumo	--	Empresarios Integrados, S.A.	8,05%	8,05%
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación club Golf	11.290	Martinsa Fadesa, S.A.	39,75%	39,75%
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	Sopot (Polonia)	Promoción Inmobiliaria para la venta	(40)	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Madrid	Sin actividad	139.784	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%
Renobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	--	Martinsa Fadesa, S.A.	48,80%	48,80%
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	42.391	Town Planning, S.L.U.	21,05%	21,05%
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	(57)	Martinsa Fadesa, S.A.	28,32%	28,32%
Rundex Proyectos, S.A.	Madrid	Distribución de productos para consumo	67	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Sociedades dependientes de FRG *	Francia	Promoción Inmobiliaria para la venta	756	Financiere Rive Gauche S.A.	N/A	N/A
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	117	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	11.180	Town Planning, S.L.U.	10,00%	10,00%

Las participaciones en sociedades asociadas sin actividad detalladas en el cuadro anterior fueron adquiridas en función del valor estimado de los activos inmobiliarios (terrenos) que poseen. Dicha valoración, en caso de resultar inferior, se provisiona por el deterioro sufrido.

**Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación:**

Las siguientes sociedades dependientes sin actividad, han sido excluidas del proceso de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo Martinsa-Fadesa.

Sociedades dependientes					
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac.
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad	747	Martinsa Fadesa S.A., Obralar, S.L., Martinsa Fadesa S.A.,	58,06%
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	97	Obralar, S.L.,	67,00%
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad	798	Martinsa Fadesa S.A.	100,00%
Inmobadajoz Emprend. Inmobiliarios, S.Lda.	Lisboa	Sin actividad	5	Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	100,00%

#### 4.-OPERACIONES DEL EJERCICIO

##### Operaciones de 2009.

En febrero de 2009 Fadesa Village Resort, S.L. era titular del 50% de la sociedad Gestapart Jandia, vendida a Globalia por su valor nominal en la misma fecha.

El 13 de marzo de 2009, Martinsa-Fadesa realizó la venta del 30% de las acciones de la sociedad Societé Hotel Med-Azur, S.A. al Grupo Iberostar, por su valor nominal (90.000 dirhams).

El 18 de marzo de 2009 se disolvió mediante Escritura la Unión Temporal de Empresas "Anjoca, S.A.- Fadesa Inmobiliaria, S.A.," que fue constituida el 2006 con una participación de cada sociedad del 50%.

El 23 de marzo de 2009, General Firm of Morocco, S.A. (denominada hasta 2008 como Groupe Fadesa Maroc, S.A.) vendió a la sociedad Anjoca Maroc, S.A. el 50% de las acciones de las sociedades Tanger City Center, S.A., Bahía de Tanger Hoteles, S.A. y Nuevos hoteles, S.A. por un importe de 5.823 miles de euros, generando un resultado positivo por importe de 3.906 miles de euros.

El 13 de noviembre Eurogalia, S.L. vendió el 100% de las acciones de la sociedad Aplistone, S.L.U., por un importe de 291 miles de euros generando un resultado negativo por importe de 874 miles de euros.

Asimismo, durante el 2009 Fadesa Canarias, S.A. compra a la sociedad Globalia el 10% de la sociedad Hotel Fuerteventura Golf, S.L. pasando a ser titular del 100% de la sociedad.

##### Operaciones de 2008.

Con fecha 31 de enero de 2008 se ha realizado la venta de las participaciones que las sociedades Eurogalia, S.L.U.(99,457%) y Triple Gest, S.L.(0,441%) poseían sobre la sociedad SC Diana Forest, S.A. Bacau. El precio final de la venta de las acciones fue de 22.966 miles de euros, el cual incluía un importe de 14.711 miles de euros para el pago de deuda de terceros. En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 esta operación fue descrita y clasificada en el estado de situación financiera consolidado como activos y pasivos mantenidos para la venta, mientras que en la cuenta de resultados consolidada se clasificó como operaciones en discontinuación.

Se realizó la venta del 45% de la sociedad Task Arando, S.L. a Itaca Energy, S.L., con la intención de generar una nueva área de negocio relacionada con las energías renovables.

Asimismo se incrementó la participación hasta un 50% de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L. por importe de 4.250 miles de euros.

Se realizó una ampliación de capital en Desarrollos de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L (actualmente denominada Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.), suscrito por un acreedor por capitalización de deuda que provocó la dilución de la participación de Martinsa-Fadesa, disminuyendo su participación del 50% al 40,25%. En consecuencia, esta sociedad se consolida por el método de puesta en equivalencia en reemplazo del método utilizado hasta el 31 de diciembre de 2007 en donde se integraba por el método proporcional.

## **5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN**

A efectos de gestión del Grupo, el mismo está organizado en los siguientes segmentos de explotación:

- a) Actividad inmobiliaria: Incluye ventas de viviendas promovidas por Martinsa-Fadesa y cualquiera de sus sociedades dependientes, suelo y parcelas, prestación de servicios inmobiliarios. Esta actividad se desarrolla en España, Portugal, Marruecos, Francia, Polonia, Hungría, Rumania, Bulgaria, Republica Checa y México.
- b) El segmento de prestación de servicios hoteleros incluye: ingresos por explotación de establecimientos hoteleros. Esta actividad se desarrolla en España.

El Grupo ha realizado la clasificación anterior considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios
- Facilitar a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y los entornos económicos donde opera. A este respecto los negocios operativos se organizan y dirigen separadamente atendiendo a la naturaleza de los productos y servicios suministrados, representando cada segmento una unidad estratégica de negocio que ofrece diferentes productos y da servicio a diferentes mercados.

Las siguientes tablas presentan información sobre los ingresos y resultados, y cierta información sobre activos y pasivos, relacionada con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008.

Las transacciones entre segmentos se registran con las mismas normas de valoración detalladas en la nota 2.6 se realizan a precios de mercado.

Los cuadros siguientes detallan la información de la cuenta de resultados consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios 2009 y 2008.

	Actividades continuas	Actividades continuas
Ingresos y resultados por segmentos	31-12-09	31-12-08
<b>ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>		
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	463.122	606.220
Coste de venta	(513.390)	(616.238)
<b>Margen bruto</b>	<b>(50.268)</b>	<b>(10.018)</b>
Venta de activos inmobiliarios	40.519	10.000
Coste de venta de activos inmobiliarios	(47.366)	(7.624)
<b>Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios</b>	<b>(6.846)</b>	<b>2.376</b>
Otros gastos de explotación	(77.538)	(188.244)
<b>ACTIVIDAD HOTELERA</b>		
Cifra de negocios	--	2.252
Coste de venta	--	(2.252)
<b>Margen bruto</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Otros gastos de explotación	(1.112)	(515)
Otros ingresos de explotación	6.569	7.376
<b>RESULTADO OPERATIVO BRUTO</b>	<b>(129.195)</b>	<b>(189.026)</b>
Dotación amortización inmovilizado	(3.181)	(5.528)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(591.184)	(2.311.056)
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>(723.560)</b>	<b>(2.505.609)</b>
Diferencial financiero	8.135	(378.842)
Deterioro de instrumentos financieros	(3.586)	(125.916)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	(2.832)	(1.466)
Resultados por ventas de participaciones	3.198	--
Cambios en valor razonable de inversiones inmobiliarias	(9.292)	(12.407)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(727.937)</b>	<b>(3.024.240)</b>
Impuesto de Sociedades	(6.556)	589.100
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>(734.492)</b>	<b>(2.435.140)</b>
Resultado atribuible a socios externos	(1.885)	(2.044)
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(736.377)</b>	<b>(2.437.184)</b>

El desglose de la cifra de negocios de la actividad inmobiliaria del Grupo, es la siguiente:

	<i>miles de €</i>	
<b>Desglose de cifras de la promoción inmobiliaria</b>	<b>31-12-09</b>	<b>31-12-08</b>
<b>Desglose de ventas de la promoción inmobiliaria</b>		
Venta de viviendas y parcelas	287.316	385.635
Venta de suelos	168.165	212.891
<u>Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos</u>	<u>7.641</u>	<u>7.694</u>
<b>Total</b>	<b>463.122</b>	<b>606.220</b>
<b>Desglose de coste de ventas de la promoción inmobiliaria</b>		
Venta de viviendas y parcelas	(330.049)	(369.327)
Venta de suelos	(178.835)	(239.954)
<u>Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos</u>	<u>(4.506)</u>	<u>(6.957)</u>
<b>Total</b>	<b>(513.390)</b>	<b>(616.238)</b>
<b>Márgenes</b>		
	<u>%</u>	<u>%</u>
Venta de viviendas y parcelas	-14,9%	4,2%
Venta de suelos	-6,3%	-12,7%
<u>Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos</u>	<u>41,0%</u>	<u>9,6%</u>
<b>Margen de la promoción inmobiliaria</b>	<b>-10,9%</b>	<b>-1,7%</b>

	<i>miles de €</i>		
<b>Año 2009</b>	<b>Actividad inmobiliaria</b>	<b>Actividad hotelera</b>	<b>Total</b>
Resultado neto atribuible	(733.708)	(2.670)	(736.377)
Amortización de activos	(3.174)	(7)	(3.181)
Provisiones tráfico	(591.184)	--	(591.184)
Diferencial financiero	8.133	2	8.135
<u>Otros resultados</u>	<u>(147.482)</u>	<u>(2.665)</u>	<u>(150.147)</u>

	<i>miles de €</i>		
<b>Año 2008</b>	<b>Actividad inmobiliaria</b>	<b>Actividad hotelera</b>	<b>Total</b>
Resultado neto atribuible	(2.427.360)	(9.824)	(2.437.184)
Amortización de activos	(451)	(5.077)	(5.528)
Provisiones tráfico	(2.311.055)	--	(2.311.055)
Diferencial financiero	(372.606)	(6.236)	(378.842)
<u>Otros resultados</u>	<u>256.752</u>	<u>1.489</u>	<u>258.241</u>

Todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario excepto por 12 millones de euros (3 millones de euros en 2008) y 3 millones de euros (21 millones de euros en 2008) que corresponden a activos y pasivos de la actividad hotelera, respectivamente.

**Información geográfica.**

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a los segmentos geográficos del Grupo para el año terminado el 31 de diciembre de 2009 y 2008

Año terminado a 31 de diciembre de 2009.

2009		<i>miles de €</i>			
	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	345.754	113.782	51.848	--	511.384
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	(7.742)	--	--	--	(7.742)
<b>Total ingresos clientes externos</b>	<b>338.012</b>	<b>113.782</b>	<b>51.848</b>	<b>--</b>	<b>503.642</b>

Año terminado a 31 de diciembre de 2008.

2008		<i>miles de €</i>			
	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	480.917	126.572	15.341	--	622.830
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	(4.358)	--	--	--	(4.358)
<b>Total ingresos clientes externos</b>	<b>476.559</b>	<b>126.572</b>	<b>15.341</b>	<b>--</b>	<b>618.472</b>

La información geográfica relativa a inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles se incluye en las notas 6,7 y 8.

**6.- INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>					
	Saldo a 31-12-2008	Incorporación / Disolución Sociedades	Inversiones / Donaciones	Bajas	Traspases y otros	Saldo a 31-12-2009
<b>Inmovilizado material</b>						
Terrenos y construcciones	32.629	--	2	(5.473)	9.513	36.671
Maquinaria, planta y equipos	35.488	--	296	(4.622)	333	31.496
Anticipos e inmovilizaciones en curso	70.478	--	--	(21.189)	(40.232)	9.057
<b>Total Coste</b>	<b>138.595</b>	<b>--</b>	<b>298</b>	<b>(31.283)</b>	<b>(30.385)</b>	<b>77.224</b>
Provisiones	(198)	--	(6.720)	503	--	(6.415)
Amort. acum. construcciones	(3.955)	--	(165)	424	--	(3.695)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(21.775)	--	(1.983)	2.333	--	(21.426)
<b>Valor neto</b>	<b>112.667</b>	<b>--</b>	<b>(8.569)</b>	<b>(28.024)</b>	<b>--</b>	<b>45.688</b>

	miles de €					
Immovilizado material	Saldo a 31-12-2007	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones Dotaciones	Plus	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2008
Terrenos y construcciones	54.479	(5.436)	328	(538)	(16.204)	32.629
Maquinaria, planta y equipos	35.788	--	2.347	(1.781)	(866)	35.488
Anticipos e inmobilizaciones en curso	76.283	(3.098)	1.429	(3.511)	(624)	70.478
<b>Total Coste</b>	<b>166.550</b>	<b>(8.534)</b>	<b>4.104</b>	<b>(5.830)</b>	<b>(17.694)</b>	<b>138.595</b>
Provisiones	(198)	--	--	--	--	(198)
Amort. acum. construcciones	(3.181)	--	(363)	3	(413)	(3.955)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(20.023)	--	(2.656)	944	(40)	(21.775)
<b>Valor neto</b>	<b>143.148</b>	<b>(8.534)</b>	<b>1.084</b>	<b>(4.884)</b>	<b>(18.147)</b>	<b>112.667</b>

Durante el ejercicio 2009 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe "inmovilizado material":

- Baja en "Anticipos de inmovilizado en curso" por importe de 21.184 miles de euros como consecuencia de la venta del campo de golf del Hotel Fuerteventura Golf. Además se ha realizado un traspaso a inversiones inmobiliarias de los campos de golf de Ayamonte II por importe de 7.895 miles euros y campo de golf de Badaguas por importe de 6.077 miles de euros, así como 4.752 miles de euros y 15.652 miles de euros correspondientes a la Residencia Fabiola y Edificio Jovellanos respectivamente.
- Baja en "Terrenos y Construcciones" por importe de 3.025 miles euros como consecuencia de la venta del Hotel Fuerteventura Golf.
- Baja de oficinas y naves de venta que ya no están en funcionamiento por importe de 1.270 miles euros
- Reclasificación de inversión en curso realizada en el hotel H2 de Ayamonte por importe de 7.033 miles de euros a existencias.
- Reclasificación de existencias a inmuebles propios de la oficina Alfonso Molina por importe de 8.000 miles euros.
- Se ha realizado una dotación por deterioro de inmovilizado material por importe de 6.720 miles de euros (0 miles de euros en 2008) como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

Durante el ejercicio 2008 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe "inmovilizado material":

Todas las adiciones del año 2008 corresponden principalmente a activos de la actividad inmobiliaria. La columna "incorporación/reducción de sociedades", representan fundamentalmente la baja de la sociedad Desarrollos de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L. que ha pasado a consolidarse por el método de participación al disminuir el porcentaje de participación del 50% al 40,25% en el primer semestre de 2008, por tanto no aporta inmovilizado cuyo importe era de 8.534 miles euros correspondiente al centro comercial León que si incorporaba en el ejercicio 2007 ya que consolidaba por el método proporcional. Asimismo se ha realizado un traspaso a inversiones inmobiliarias de diferente activos (el campo de golf de Soto Verde, la Residencia Fabiola y varios aparcamientos) por considerarlos activos para la explotación.

Asimismo, a efectos comparativos se ha reclasificado como mayor valor del inmovilizado material el importe del fondo de comercio existente al 31 de diciembre de 2007 por importe de 16.049 miles de euros que en su día se generó por el valor del suelo propiedad de las sociedades Town Planning Consultores, S.L. y Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A. Dichas sociedades fueron adquiridas por Promociones y Urbanizaciones Martín S.A. (el 100% de las acciones de Town Planning Consultores, S.L. y el 50% de la Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.) antes de la combinación de negocios con Fadesa Inmobiliaria, S.A. Los activos que en su día



dieron lugar al fondo de comercio mencionado anteriormente han sido valorados por tasadores independientes resultando sus valores superiores al fondo de comercio originado (ver nota 2.4).

**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:

	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2009	Saldo a 31/12/2008
Solar	6.862	2.994
Construcción	29.809	29.635
<b>Total</b>	<b>36.671</b>	<b>32.629</b>

Los solares y construcciones principales asociados a estos saldos son: el suelo propiedad de la Compañía Agrícola El Tesorillo (17.299 miles euros), la estación depuradora de Fuerteventura (3.670 miles euros) y la oficina Alfonso Molina(9.281 miles euros).

**Otra información.**

No se han registrado intereses capitalizados en el ejercicio como mayor valor de los bienes del inmovilizado material en 2008 y 2009.

Los activos del Grupo incluidos en este epígrafe de Inmovilizado Material están afectos a garantías hipotecarias cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 era de 0 miles de euros (15.492 miles de euros en 2008).

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 10.951 miles de euros (10.945 miles de euros en 2008).

No existe ningún elemento de inmovilizado material temporalmente fuera de servicio.

Las inversiones de inmovilizado material situadas fuera del territorio español son las siguientes, correspondiendo a la actividad inmobiliaria del Grupo:

Concepto	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2009	Saldo a 31/12/2008
Terrenos y construcciones	1.499	1.658
Maquinaria, planta y equipos	3.460	3.843
Anticipos e inmovilizaciones en curso	19	18
<b>Total coste</b>	<b>4.978</b>	<b>5.519</b>
Provisiones	--	(198)
Amortización acumulada	(3.075)	(2.520)
<b>Valor neto</b>	<b>1.904</b>	<b>2.801</b>

La siguiente tabla presenta información geográfica del Grupo para el año terminado el 31 diciembre de 2009 y 2008:

2009 miles de €

Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	35.172	1.212	288	--	36.671
Maquinaria, planta y equipos	28.036	2.817	643	--	31.496
Anticipos e inmovilizaciones en curso	9.039	19	--	--	9.057
Provisiones	(6.415)	--	--	--	(6.415)
Amortización acumulada	(22.046)	(2.690)	(385)	--	(25.121)
<b>Valor neto</b>	<b>43.786</b>	<b>1.358</b>	<b>546</b>	<b>--</b>	<b>45.688</b>

2008 miles de €

Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	30.972	1.354	304	--	32.629
Maquinaria, planta y equipos	31.645	3.206	637	--	35.488
Anticipos e inmovilizaciones en curso	70.460	18	--	--	70.478
Provisiones	0	(198)	--	--	(198)
Amortización acumulada	(23.210)	(2.306)	(214)	--	(25.730)
<b>Valor neto</b>	<b>109.867</b>	<b>2.074</b>	<b>727</b>	<b>--</b>	<b>112.667</b>

El Grupo Martinsa-Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2009 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

## 7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el año 2009 y 2008 respectivamente es el siguiente:

miles de €

Inversiones inmobiliarias - 2009	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2009
Total coste	87.053	--	--	47.542	134.595
Ajuste a valor razonable	(4.940)	13.338	(22.630)	--	(14.232)
<b>Valor neto</b>	<b>82.113</b>	<b>13.338</b>	<b>(22.630)</b>	<b>47.542</b>	<b>120.363</b>

Inversiones inmobiliarias - 2008	Saldo a				miles de €	
	31/12/2007	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a	31/12/2008
Total coste	60.465	--	(385)	26.973		87.053
Ajuste a valor razonable	6.670	9.703	(23.852)	2.539		(4.940)
<b>Valor neto</b>	<b>67.135</b>	<b>9.703</b>	<b>(24.237)</b>	<b>29.512</b>		<b>82.113</b>

Los traspasos más significativos del ejercicio 2009 corresponden a la calificación de determinados activos como inversión inmobiliaria registrados anteriormente en inmovilizado material y existencias, entre ellas se encuentra el edificio Jovellanos por importe de 15.652 miles euros, campo de golf II de Ayamonte por importe de 7.895 miles euros, Residencia Fabiola por importe de 4.995 miles de euros, Puerto Marina en Marruecos por importe de 13.730 miles de euros y el campo de golf de Badaguas por importe de 6.077 miles euros.

Los gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a diciembre de 2009. 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, de acuerdo con las Normas ECO. Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 son las siguientes:

Año 2009										miles de €	
Comunidad	Provincia	Arrendamiento	Tarifa	m <sup>2</sup> /Unidades	Valor	Coste	Costes	Inmovilizado	Existencias		
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--	--		1.082
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones	6.710	5.562	1.058	90	--		--
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	5.597 m <sup>2</sup>	6.899	5.855	801	243			2.076
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	473 m <sup>2</sup>	3.235	--	3.235	--			--
Marruecos	--	--	Puerto	1303 amarres	10.505	--	10.505	--			--
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m <sup>2</sup>	10.324	2.066	8.258	--			--
Budapest	--	--	Comercial	--	26.693	--	26.693	--			--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.021,98 m <sup>2</sup>	1.885	--	1.885	--			--
Castilla León	Valladolid	--	C. de Golf	--	2.520	--	2.520	--			--
Madrid	--	--	C. de Golf	--	5.400	--	5.400	--			--
Andalucía	--	--	C. de Golf	--	8.305	--	8.305	--			--
Galicia	--	--	C. de Golf	--	3.381	--	3.381	--			--
Logroño	--	--	C. de Golf	--	4.800	760	4.040	--			--
Aragón	--	--	C. de Golf	--	4.340	--	4.340	--			--
Madrid	Madrid	--	Oficinas	1.084,08 m <sup>2</sup>	7.990	6.706	1.224	--			1.312
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6.356,52 m <sup>2</sup>	13.074	3.722	9.352	--			2.971
Madrid	Madrid	--	Viviendas	990,61 m <sup>2</sup>	4.247	3.075	1.172	--			1.483
<b>Total</b>					<b>120.363</b>	<b>27.861</b>	<b>92.170</b>	<b>333</b>			<b>8.924</b>

Año 2008										miles de €	
Comunidad	Provincia	Arrendamiento	Tarifa	m <sup>2</sup> /Unidades	Valor	Coste	Costes	Inmovilizado	Existencias		
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--			1.082
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones	8.220	5.562	2.656	2			--
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	5.597 m <sup>2</sup>	7.213	5.855	1.358	--			2.076
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	473 m <sup>2</sup>	3.225	--	3.225	--			--
Budapest	--	--	Comercial	--	16.924	--	16.924	--			--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.021,98 m <sup>2</sup>	2.370	--	2.370	--			--
Castilla León	Valladolid	--	C. de Golf	--	2.150	--	2.150	--			--
Madrid	--	--	C. de Golf	--	5.020	--	4.987	33			--
Andalucía	--	--	C. de Golf	--	3.480	--	3.480	--			--
Galicia	--	--	C. de Golf	--	3.527	--	3.527	--			--
Logroño	--	--	C. de Golf	--	4.325	760	3.565	--			--
Madrid	Madrid	--	Oficinas	1.084,08 m <sup>2</sup>	8.535	6.706	1.829	--			1.008
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6.356,52 m <sup>2</sup>	12.370	3.722	8.648	--			2.890
Madrid	Madrid	--	Viviendas	990,61 m <sup>2</sup>	4.639	3.075	1.564	--			1.551
<b>Total</b>					<b>82.113</b>	<b>25.795</b>	<b>56.283</b>	<b>35</b>			<b>8.607</b>

## 8.- ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Activos intangibles" han sido durante los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente, los siguientes:

Inmovilizado inmaterial	Saldo a				Saldo a
	31-12-2008	Inversiones	Bajas	Traspasos	31-12-2009
Concesiones administrativas	2.784	4	(2.461)	--	327
Derechos de traspaso	66	9	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.573	434	(157)	(45)	4.805
<b>Total coste</b>	<b>7.422</b>	<b>447</b>	<b>(2.618)</b>	<b>(45)</b>	<b>5.206</b>
Provisiones	--	(1.353)	1.353	--	--
Amort. acum. concesiones administrativas	(1.003)	(146)	1.045	--	(104)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(33)	(19)	--	--	(52)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(2.837)	(868)	--	--	(3.753)
<b>Valor neto</b>	<b>3.549</b>	<b>(1.938)</b>	<b>(220)</b>	<b>(45)</b>	<b>1.297</b>

Inmovilizado inmaterial	Saldo a				Saldo a
	31-12-2007	Inversiones	Bajas	Traspasos	31-12-2008
Concesiones administrativas	2.770	17	(2)	--	2.784
Derechos de traspaso	75	--	--	(9)	66
Aplicaciones informáticas	3.261	1.357	--	(45)	4.573
<b>Total coste</b>	<b>6.046</b>	<b>1.434</b>	<b>(2)</b>	<b>(54)</b>	<b>7.423</b>
Amort. acum. concesiones administrativas	(14)	(19)	--	--	(33)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(779)	(232)	(5)	13	(1.003)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(1.883)	(935)	(11)	(8)	(2.837)
<b>Valor neto</b>	<b>3.332</b>	<b>285</b>	<b>(19)</b>	<b>(48)</b>	<b>3.550</b>

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2009 es de 1.471 miles de euros (938 miles de euros en 2008).

Las concesiones administrativas se están amortizando linealmente a lo largo de su vida útil, 18 años, que es el período concesional.

Las inversiones de inmovilizado inmaterial situadas fuera del territorio español son las siguientes:

Concepto	Saldo a	
	31/12/2009	31/12/2008
Concesiones administrativas	4	4
Aplicaciones informáticas	425	336
<b>Total coste</b>	<b>429</b>	<b>340</b>
Amortización acumulada	(303)	(204)
<b>Valor neto</b>	<b>126</b>	<b>136</b>

Las siguientes tablas presentan información geográfica del Grupo para los años terminados el 31 diciembre de 2009 y 2008:

**2009** *miles de €*

Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	322	4	--	--	327
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.380	409	16	--	4.805
Amortización acumulada	(3.606)	(294)	(9)	--	(3.909)
<b>Valor neto</b>	<b>1.171</b>	<b>119</b>	<b>7</b>	<b>--</b>	<b>1.297</b>

**2008** *miles de €*

Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	2.780	4	--	--	2.784
Derechos de traspaso	66	--	--	--	66
Aplicaciones informáticas	4.237	336	--	--	4.573
Amortización acumulada	(3.669)	(204)	--	--	(3.873)
<b>Valor neto</b>	<b>3.414</b>	<b>136</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.550</b>

## 9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 9.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009	miles de €		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
<b>Instrumentos financieros de activos no corrientes:</b>	<b>21.123</b>	<b>16.673</b>	<b>37.796</b>
Acciones no cotizadas	23.133	--	23.133
Créditos a sociedades asociadas	--	38.486	38.486
Otros créditos	--	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	--	4.121	4.121
Provisiones por deterioro	(2.011)	(30.075)	(32.086)
<b>Instrumentos financieros de activos corrientes:</b>	<b>--</b>	<b>497.405</b>	<b>497.405</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>--</b>	<b>243.583</b>	<b>243.583</b>
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	4.866	4.866
Otros créditos	--	25.870	25.870
Depósitos y fianzas	--	86.630	86.630
Provisiones por deterioro	--	(3.478)	(3.478)
<b>Subtotal otros activos financieros corrientes</b>	<b>--</b>	<b>113.889</b>	<b>113.889</b>
Deudores varios	--	54.989	54.989
Personal	--	209	209
Provisiones por deterioro	--	(16.487)	(16.487)
<b>Subtotal otros activos corrientes</b>	<b>--</b>	<b>38.711</b>	<b>38.711</b>
<b>Efectivo y equivalentes</b>	<b>--</b>	<b>101.223</b>	<b>101.223</b>
<b>Total</b>	<b>21.123</b>	<b>514.078</b>	<b>535.201</b>

2008	miles de €		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
<b>Instrumentos financieros de activos no corrientes:</b>	<b>21.373</b>	<b>52.802</b>	<b>74.175</b>
Acciones no cotizadas	23.393	--	23.393
Créditos a sociedades asociadas	--	44.159	44.159
Otros créditos	--	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	--	4.503	4.503
Provisiones por deterioro	(2.020)	--	(2.020)
<b>Instrumentos financieros de activos corrientes:</b>	<b>--</b>	<b>668.141</b>	<b>668.141</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>--</b>	<b>363.684</b>	<b>363.684</b>
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	8.600	8.600
Otros créditos	--	4.021	4.021
Depósitos y fianzas	--	127.846	127.846
Provisiones por deterioro	--	(39)	(39)
<b>Subtotal otros activos financieros corrientes</b>	<b>--</b>	<b>140.428</b>	<b>140.428</b>
Deudores varios	--	56.934	56.934
Personal	--	190	190
Provisiones por deterioro	--	(7.215)	(7.215)
<b>Subtotal otros activos corrientes</b>	<b>--</b>	<b>49.909</b>	<b>49.909</b>
<b>Efectivo y equivalentes</b>	<b>--</b>	<b>114.120</b>	<b>114.120</b>
<b>Total</b>	<b>21.373</b>	<b>720.943</b>	<b>742.316</b>

a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:

**Acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas.**

El detalle de acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009 miles de €

Sociedad	% participación	Acciones no cotizadas			
		Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas	Provisión por deterioro
Ecoprensa, S.L.	4,05%	1.458	--	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche		225	(225)	4.850	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		--	--	125	--
Iberinvest S.P. ZOO		--	--	1.150	--
Volca Inmuebles, S.L.		--	--	120	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	--	14.506	(14.506)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	--	15.569	(15.569)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.		--	--	30	--
Residencial Golf Mar, S.L.		--	--	171	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		--	--	1.000	--
Otros		278	(144)	--	--
<b>Total</b>		<b>23.133</b>	<b>(2.011)</b>	<b>38.486</b>	<b>(30.075)</b>

2008 miles de €

Sociedad	% participación	Acciones no cotizadas		
		Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--
Asociadas Financiere Rive Gauche		243	(241)	2.716
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		--	--	125
Iberinvest S.P. ZOO		--	--	1.150
Volca Inmuebles, S.L.		--	--	120
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	--	14.506
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	--	23.375
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.		--	--	30
Residencial Golf Mar, S.L.		--	--	171
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		--	--	1.000
Otros		520	(137)	--
<b>Total</b>		<b>23.393</b>	<b>(2.020)</b>	<b>44.159</b>

A 31 de diciembre de 2009, la principal variación del saldo de créditos a empresas asociadas respecto al 31 de diciembre de 2008 es la correspondiente a la reclasificación a corto plazo del saldo de Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L. por importe de 7.806 miles euros.

Los créditos no corrientes con sociedades asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto. Estos saldos recogen los intereses devengados a 31 de diciembre de 2009. Los tipos de interés utilizados están en consonancia con los de mercado.

Las participaciones detalladas anteriormente figuran registradas al coste de adquisición al no ser posible determinar su valor razonable de forma fiable. Para el análisis de la posible existencia de deterioro se tiene en cuenta el coste de adquisición más el importe de las plusvalías tácitas existentes a la fecha de cierre del ejercicio.

**b) Instrumentos financieros de activos corrientes:**

*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:*

	<i>miles de €</i>	
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Clientes	294.329	399.560
Anticipos	21.330	22.590
Provisiones	(72.076)	(58.464)
<b>Total</b>	<b>243.583</b>	<b>363.684</b>

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

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre y en las causas que se explican en la nota 11 de esta memoria relativa a "Riesgo de crédito".

Las cuentas a cobrar a clientes se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable, lo que supone actualizar su valor nominal a una tasa de interés equivalente a la del mercado, en función del vencimiento esperado de estas partidas. Esta actualización ha supuesto rebajar el valor nominal en 25.184 miles de euros (22.987 miles de euros en 2008). A partir de la valoración inicial, estas cuentas se registran por su coste amortizado.

Los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2009 cuyo plazo de realización se espera que sea superior a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado son los siguientes:

<b>dic-09</b>	<i>miles de €</i>
<b>Año</b>	<b>Importe</b>
<b>vencimiento</b>	
2010	15.350
2011	28.835
2012	23.870
<u>2013 y sgtes</u>	<u>154.198</u>
<b>Total</b>	<b>222.253</b>



Los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2008 cuyo plazo de realización se espera que sea superior a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado son los siguientes:

dic-08		<i>miles de €</i>	
Año			
vencimiento		Importe	
2009		53.630	
2010		53.296	
2011		4.165	
2012		230.003	
<b>Total</b>		<b>341.094</b>	

**Depósitos y fianzas:**

Este importe recoge un depósito constituido por 7.000 miles de euros para garantizar la urbanización de ámbitos vendidos. Adicionalmente se incluye, entre otros depósitos en bancos, indisponibles en garantía de avales concedido por entidades financieras que corresponden a Martinsa-Fadesa, S.A. por importe de 75.602 miles de euros (109.042 miles euros en 2008).

**Deudores varios:**

El saldo principalmente incluye un importe de 3.650 miles de euros (3.650 miles euros en 2008) por la facturación realizada a la Junta de Compensación de Arganda por gastos efectuados por Martinsa-Fadesa y pagos realizados por terceros. Adicionalmente, está incluido un importe de 27.665 miles de euros (35.274 miles de euros en 2008) correspondientes a facturación por prestación de servicios a empresas asociadas y negocios conjuntos compuesto principalmente por saldos con el Grupo Marruecos por un importe de 14.837 miles de euros (14.938 miles de euros en 2008) y saldos con Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L. por un importe de 7.806 miles de euros, este último se encuentra provisionado en su totalidad porque se considera que existe un alto riesgo de impago. Además, la sociedad Inomar, S.L. mantiene un saldo con Almarfe, S.L. por importe de 7.056 miles de euros.

**Efectivo y equivalentes:**

	<i>miles de €</i>	
Efectivo y otros medios líquidos	2009	2008
Efectivo de caja y bancos	33.034	84.972
Depósitos a corto plazo	68.189	29.149
<b>Total</b>	<b>101.223</b>	<b>114.120</b>

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 aplicados. El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo se aproxima a su valor en libros.

**9.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO**

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009	miles de €	
	Deudas y cuentas a pagar	Derivados
<b>Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:</b>	<b>153.128</b>	--
Deudas con entidades de crédito	7.917	--
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>7.917</b>	--
Fianzas y depósitos recibidos	755	--
Otras deudas	144.456	--
<b>Subtotal otros pasivos no corrientes</b>	<b>145.210</b>	--
<b>Instrumentos financieros de pasivos corrientes:</b>	<b>6.802.136</b>	--
Deudas con entidades de crédito	5.439.307	--
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>5.439.307</b>	--
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.325.222	--
<b>Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.325.222</b>	--
<b>Instrumentos derivados</b>	--	--
Depósitos y fianzas recibidos	971	--
Deudas representadas en efectos a pagar	0	--
Remuneraciones pendientes de pago	2.958	--
Otras deudas	33.679	--
<b>Subtotal otros pasivos corrientes</b>	<b>37.607</b>	--
<b>Total</b>	<b>6.955.264</b>	--

2008	miles de €	
	Deudas y cuentas a pagar	Derivados
<b>Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:</b>	<b>160.343</b>	--
Deudas con entidades de crédito	4.560	--
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>4.560</b>	--
Fianzas y depósitos recibidos	737	--
Otras deudas	155.046	--
<b>Subtotal otros pasivos no corrientes</b>	<b>155.783</b>	--
<b>Instrumentos financieros de pasivos corrientes:</b>	<b>7.050.361</b>	<b>132.000</b>
Deudas con entidades de crédito	5.631.431	--
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>5.631.431</b>	--
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.386.695	--
<b>Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.386.695</b>	--
<b>Instrumentos derivados</b>	--	<b>132.000</b>
Depósitos y fianzas recibidos	976	--
Deudas representadas en efectos a pagar	137	--
Remuneraciones pendientes de pago	10.598	--
Otras deudas	20.524	--
<b>Subtotal otros pasivos corrientes</b>	<b>32.235</b>	--
<b>Total</b>	<b>7.210.704</b>	<b>132.000</b>

**a) Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:**

*Otras deudas: (Pasivos no corrientes)*

En este epígrafe se incluye principalmente un saldo por importe de 134.807 miles de euros (130.817 miles de euros en 2008) correspondientes a préstamos subordinados:

- a) Préstamos subordinado concedido por Caja Madrid y convertible cuyo saldo inicial era de 75.000 miles de euros, a fecha de cierre es de 84.807 miles de euros (80.817 miles euros en 2008). El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 200 puntos básicos pagadero en su totalidad al vencimiento del préstamo.

La convertibilidad de este préstamo implica la emisión de un número variable de acciones de la Sociedad Dominante en función de la cotización de la acción. La convertibilidad puede ser solicitada por cualquiera de las partes de acuerdo con las condiciones y plazos establecidos en el contrato, cuyo vencimiento es marzo de 2012.

- b) Préstamo subordinado y convertible en acciones suscrito por accionistas de la Sociedad Dominante, cuyo saldo es de 50.000 miles de euros (50.000 miles de euros en 2008). El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 300 puntos básicos y duración de nueve años. La conversión podrá realizarse cuando el Consejo de Administración acuerde la ejecución de un acuerdo de ampliación de capital. El prestatario podrá requerir la realización de conversiones parciales en la medida en que se capitalice al menos el 25% del saldo inicial del préstamo.

**b) Instrumentos financieros de pasivos corrientes:**

*Deudas con entidades de crédito:*

Tal como se describe en las notas 1.2 y 2.1 de esta memoria consolidada, el Grupo clasifica como pasivo corriente la totalidad de la deuda vinculada al negocio inmobiliario con independencia de los plazos de vencimiento establecidos en los respectivos contratos de formalización de deuda, manteniendo registrado como deuda financiera no corriente el resto de la deuda que tiene vencimiento superior a un año desde la fecha de cierre del ejercicio. Adicionalmente en el pasivo corriente, se clasifica entre deuda vinculada al negocio inmobiliario a corto y largo plazo, según la fecha de vencimiento, siendo a corto plazo las que tienen una fecha inferior a un año y a largo plazo aquellas que su fecha de vencimiento es superior al periodo antes mencionado.

Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito es la siguiente:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
<b>PASIVO FINANCIERO CORRIENTE</b>	<b>5.439.307</b>	<b>5.631.431</b>
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	674.371	766.501
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	626.810	814.359
Préstamo sindicado	3.741.712	3.745.925
Otros préstamos	137.719	147.819
Deuda por arrendamiento financiero	39	39
Deuda procedente de instrumentos derivados	63.000	--
Intereses devengados y no vencidos	58.219	23.564
Intereses y comisiones préstamo sindicado	137.437	133.224
<b>PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE</b>	<b>7.917</b>	<b>4.560</b>
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	75	87
Préstamos hipotecarios	7.842	3.158
Préstamos	--	1.315

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

2009		
	<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	12.035	27.498
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	197.004	289.735
Otros préstamos hipotecarios	321.592	241.801
Pólizas de crédito para financiación de suelo	70.429	3.298
Préstamos	27.003	58.590
Deudas por efectos descontados	46.309	5.888
<b>Total</b>	<b>674.371</b>	<b>626.810</b>

2008		
	<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	22.341	33.983
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	349.955	321.868
Otros préstamos hipotecarios	228.636	261.868
Pólizas de crédito para financiación de suelo	25.152	100.820
Préstamos	58.994	95.820
Deudas por efectos descontados	81.423	--
<b>Total</b>	<b>766.501</b>	<b>814.359</b>

**Préstamos hipotecarios subrogables:**

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 préstamos formalizados a 31 de diciembre de 2009 es de 1.730.271 miles de euros (2.144.706 miles de euros en 2008), de los que están dispuestos 526.272 miles de euros (728.147 miles de euros en 2008).

El importe de los gastos financieros de "Préstamos hipotecarios subrogables" devengados en este ejercicio ascienden a 14.288 miles de euros (22.511 miles de euros en 2008) de las cuales 1.428 miles de euros (1.490 miles de euros en 2008) corresponden a viviendas protegidas y 12.860 miles de euros (21.021 miles de euros en 2008) a viviendas de promoción libre.

Si bien, los préstamos hipotecarios subrogables en su mayor parte no tienen exigibilidad a menos de doce meses, al tener vencimientos superiores a un año (tal como se especifica en el cuadro de vencimientos de deudas corrientes), las sociedades del Grupo han adoptado el criterio de clasificar a corto plazo todos aquellos importes que correspondan a la financiación de inmuebles que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2009 existan compromisos firmes de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

***Préstamos y pólizas de crédito para financiación de suelo:***

Las sociedades del Grupo tienen formalizadas pólizas de crédito por importe de 138.497 miles de euros (127.664 miles de euros en 2008), de los que están dispuestos 73.727 miles de euros (125.972 miles de euros en 2008).

***Deudas por efectos descontados:***

A 31 de diciembre de 2009, las sociedades del Grupo tienen concedidas por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados al cierre del presente ejercicio 52.197 miles de euros (81.423 miles de euros en 2008).

Dada la situación concursal de la Sociedad Dominante no hay saldo disponible en pólizas de crédito ni de descuento.

**Préstamo sindicado****a) Préstamo para la Financiación de la OPA.**

Con fecha 7 de mayo de 2008 se procedió a la firma del Contrato de Novación del Contrato de Financiación con todas las entidades participantes en el Sindicato con las que se mantenía una deuda de 2.580 millones de euros aproximadamente, con otras entidades de crédito que mantenían posiciones acreedoras contra la Sociedad fuera del Contrato de Financiación por importe global de hasta 1.014 millones de euros, unificando todas estas deudas bajo un único contrato por importe de 3.594 millones de euros, más la capitalización de intereses devengados hasta la fecha de contrato por importe de 148 millones de euros aproximadamente.

Los términos y condiciones del contrato de Novación contemplan un alargamiento de los plazos de amortización y de intereses en un período de 33 meses, con inclusión de la amortización prevista originalmente para el día 17 de marzo de 2008 por importe de 362 millones de euros.

Los principales términos del contrato de refinanciación de la deuda son los siguientes:

- Tramo A, 1.014 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma (8 millones de euros).
- Tramo B, 2.580 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma (140 millones de euros).
- Suscripción del Tramo C por 150 millones de euros no suscrito.

La duración de la refinanciación es de 33 meses a contar de la fecha de firma del contrato con una opción de prórroga por un plazo adicional de 2 años para cada acreedor. Respecto a los intereses, se contempla entre 175 y 350 puntos básicos para cada uno de los tramos. Se fijó la posibilidad de que los intereses devengados hasta el 17 de marzo de 2008 bajo la anterior financiación sindicada, así como los intereses que se generen bajo la financiación reestructurada sean capitalizados por un máximo de dos periodos de intereses, siempre y cuando dichos intereses fuesen pagados en cualquier caso a no más tardar del año 2008. Asimismo se fijó una comisión fija sobre el importe de financiación del 2% pagadera en partes iguales no más tarde del 30 de noviembre de 2008 y 2009 respectivamente.

Adicionalmente a la suscripción del Tramo C, bien dentro de las condiciones del préstamo sindicado, bien mediante financiación complementaria del mismo, dentro de las obligaciones se incluyó la de fortalecer los fondos propios o la emisión de deuda completamente subordinada a la financiación por un importe de 350 millones de euros antes de la finalización del ejercicio 2008. Como adelanto del compromiso de fortalecer los fondos propios de la Sociedad Dominante, los socios principales de la misma, con fecha 6 de mayo de 2008 suscribieron Préstamos Subordinados por importe de 50 millones de euros, cuyo principal e intereses se pagarán a plazo posterior al vencimiento del Contrato de Novación. Cabe la conversión del Préstamo

Subordinado en capital o amortización anticipada con el producto obtenido del fortalecimiento de los fondos propios.

La entidad agente dio por vencido anticipadamente el contrato de financiación el día 21 de agosto de 2008.

*Vencimiento de deudas con entidades de crédito;*

Los vencimientos por años del pasivo financiero no corriente es el siguiente:

2009						<i>miles de €</i>	
Pasivo no corriente	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	2.272	--	--	--	5.570	7.842	
Leasing	75	--	--	--	--	75	
<b>Total</b>	<b>2.347</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.570</b>	<b>7.917</b>	

2008						<i>miles de €</i>	
Pasivo no corriente	2010	2011	2012	2013	2014 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	1.082	1.315	--	--	2.076	4.473	
Leasing	87	--	--	--	--	87	
<b>Total</b>	<b>1.169</b>	<b>1.315</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.076</b>	<b>4.560</b>	

Los vencimientos para los pasivos corrientes se muestran en el cuadro siguiente. Para el caso de los préstamos hipotecarios subrogables, las amortizaciones incluidas se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponde, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal como se indica en el apartado de préstamos hipotecarios subrogables anterior. El desglose por vencimientos para los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

2009							<i>miles de €</i>	
Pasivo corriente	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	235.148	61.891	--	--	--	--	297.039	
Préstamos hipotecarios subrog. viv. prote	12.035	--	--	--	--	27.498	39.533	
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda h	190.751	1.056	--	--	12.270	282.662	486.739	
Otros préstamos hipotecarios	400.065	122.147	38.210	--	1	2.970	563.393	
Deudas por efectos descontados	46.309	--	--	--	--	5.888	52.197	
<b>Total</b>	<b>884.307</b>	<b>185.094</b>	<b>38.210</b>	<b>--</b>	<b>12.271</b>	<b>319.018</b>	<b>1.438.900</b>	

2008							<i>miles de €</i>	
Pasivo corriente	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	176.364	139.153	113.090	--	--	--	428.606	
Préstamos hipotecarios subrog. viv. prote	9.934	12.407	--	--	--	33.983	56.324	
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda h	125.506	14.221	27.692	--	--	504.405	671.823	
Otros préstamos hipotecarios	252.636	27.298	169.599	26.500	3.191	11.281	490.504	
Deudas por efectos descontados	81.423	--	--	--	--	--	81.423	
<b>Total</b>	<b>645.863</b>	<b>193.079</b>	<b>310.381</b>	<b>26.500</b>	<b>3.191</b>	<b>549.669</b>	<b>1.728.680</b>	

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2009 ha sido de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos en 2008).

**Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Pasivo corriente);**

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

<i>Acreeedores comerciales</i>	<i>miles de €</i>	
	<i>2009</i>	<i>2008</i>
Anticipos recibidos de clientes	283.336	273.805
Deudas por compras o prestaciones de servicios	252.722	278.837
Deudas representadas en efectos a pagar	78.774	79.089
Deudas por adquisición de suelo	509.551	549.635
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	164.117	173.555
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	36.722	31.774
<b>Total</b>	<b>1.325.222</b>	<b>1.386.695</b>

Tal y como se indica en la nota 2.1, el Grupo clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario. Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas por adquisición de suelo para la promoción inmobiliaria por importe de 673.668 miles de euros (723.190 miles de euros en 2008) que no devengan intereses. De dicha deuda, 509.551 miles de euros (549.635 miles de euros en 2008) tienen un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2009 y 2008, ciertos o estimados, en su caso, de la deuda por compra de suelo son los siguientes:

<i>Año</i>	<i>miles de €</i>		<i>Año</i>	<i>miles de €</i>	
	<i>2009</i>			<i>2008</i>	
2010	87.021		2009	270.609	
2011	81.475		2010	157.808	
2012	71.119		2011	81.812	
2013	97.450		2012	50.965	
2014	70.288		2013	85.936	
<u>2015 y sgtes</u>	<u>266.316</u>		<u>2014 y sgtes</u>	<u>76.060</u>	
<b>Total</b>	<b>673.668</b>		<b>Total</b>	<b>723.190</b>	

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

**Instrumentos derivados (Warrants):**

Con fecha 4 de abril de 2008, se modificó el contrato de Warrants mencionado en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, en los términos y condiciones siguientes:

- Primera fecha de ejercicio: 15 de noviembre de 2008
- Última fecha de ejercicio y vencimiento: 15 de abril de 2010
- Importe de Liquidación: Se establece para el conjunto de warrants un valor mínimo de 132 millones de euros y un valor máximo de 175 millones de euros. Entre los límites mencionados el Importe de Liquidación de los warrants se calculará de la forma establecida en el contrato original. A cada uno de los 2.505 títulos le corresponderá el mismo valor unitario

- Ventanas de Ejercicio: Podrán ejercitarse en cualquiera de los siguientes periodos: del 16 al 30 de noviembre de 2008, del 1 al 15 de abril de 2009, del 1 al 15 de octubre de 2009 y del 1 al 15 de abril de 2010.
- Derecho de ejercicio: Cada titular tendrá el derecho a ejercitar durante el año 2008 hasta un máximo del 50% de los warrants de los que sea titular, durante el año 2009 hasta un máximo del 75%, y en 2010 hasta el 100%.

Según se menciona en la nota 2.6 de esta memoria, durante el ejercicio 2009 se ha realizado el acuerdo transaccional con las entidades poseedoras de los warrants emitidos. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2009, la deuda derivada de dicho acuerdo, cuantificada en 63.000 miles de euros, se ha reclasificado al epígrafe del estado de situación financiera consolidado denominado "deudas con entidades de crédito a corto plazo".

#### ***Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)***

El saldo de "Remuneraciones pendientes de pago" a 31 de diciembre de 2009 incluye las provisiones por salarios devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

Asimismo, en el ejercicio 2008, en este epígrafe se incluyeron los importes devengados en concepto de los expedientes de regulación de empleo llevados a cabo por el Grupo. Durante dicho ejercicio 2008, mediante Autos emitidos por el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña, se acordó la extinción de los contratos de trabajo que vinculaban a Martinsa-Fadesa, S.A. con 233 trabajadores a los que se adhirieron de forma voluntaria 79 trabajadores más. Se pactaron unas indemnizaciones de 36 días de salario por año de servicio con un máximo de 20 mensualidades. El coste total derivado de los mencionados acuerdos ascendió a 6.154 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad solicitó al Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores. El coste estimado de dicho expediente ha sido de 6.300 miles de euros.

#### ***Anticipos recibidos de clientes:***

A 31 de diciembre de 2009, el grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 283.336 miles de euros (273.805 miles de euros en 2008), con vencimientos estimados entre los años 2011 y 2012 según las fechas previstas de entregas, de los cuales 45.067 miles de euros (45.067 miles de euros en 2008) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas.

#### ***Otras deudas:***

El saldo principalmente incluye un importe de 17.019 miles euros correspondientes a préstamos con empresas asociadas que mantiene la sociedad del grupo Fadesa Prokom. En el año 2008, dicho importe se registró en otras deudas de pasivos no corrientes por importe de 16.202 miles de euros pero dada su naturaleza y condiciones se ha reclasificado a este epígrafe del estado de situación financiera consolidado.

## **10. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La comparación entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo Martinsa Fadesa al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:



	2009		2008	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
<b>Activos financieros no corrientes:</b>	<b>37.795</b>	<b>37.795</b>	<b>74.174</b>	<b>74.174</b>
Acciones no cotizadas	23.133	23.133	23.393	23.393
Créditos a sociedades asociadas	38.486	38.486	44.159	44.159
Otros créditos	4.140	4.140	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	4.121	4.121	4.503	4.503
Provisiones por deterioro	(32.086)	(32.086)	(2.020)	(2.020)
<b>Activos financieros corrientes:</b>	<b>497.407</b>	<b>497.407</b>	<b>668.142</b>	<b>668.142</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	243.584	243.584	363.685	363.685
Créditos a empresas asociadas	4.866	4.866	8.600	8.600
Otros créditos	25.870	25.870	4.021	4.021
Depósitos y fianzas	86.630	86.630	127.846	127.846
Deudores varios	54.989	54.989	49.719	49.719
Personal	209	209	190	190
Provisiones por deterioro	(19.964)	(19.964)	(39)	(39)
Efectivo y equivalentes	101.223	101.223	114.120	114.120
<b>Total</b>	<b>535.202</b>	<b>535.202</b>	<b>742.316</b>	<b>742.316</b>

	2009		2008	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>	<b>153.127</b>	<b>153.127</b>	<b>160.343</b>	<b>160.343</b>
Deudas con entidades de crédito	7.917	7.917	4.560	4.560
Fianzas y depositos recibidos	755	755	737	737
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--	--	--
Otras deudas	144.456	144.456	155.046	155.046
<b>Pasivo financieros corrientes:</b>	<b>6.802.136</b>	<b>6.802.136</b>	<b>7.182.361</b>	<b>7.182.361</b>
Deudas con entidades de crédito	5.439.307	5.439.307	5.631.431	5.631.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.325.222	1.325.222	1.386.695	1.386.695
Instrumentos derivados	--	--	132.000	132.000
Depósitos y fianzas recibidos	971	971	976	976
Deudas representadas en efectos a pagar	0	0	137	137
Remuneraciones pendientes de pago	2.957	2.957	10.598	10.598
Otras deudas	33.679	33.679	20.524	20.524
<b>Total</b>	<b>6.955.263</b>	<b>6.955.263</b>	<b>7.342.704</b>	<b>7.342.704</b>

Los métodos y las hipótesis aplicadas al determinar los valores razonables de cada clase de activos y pasivos financieros se especifican según la nota 2.

## 11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia

del proceso concursal, ha obligado a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, la Sociedad Dominante está centrando sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener la actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio de acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para el Grupo. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2009, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando el Grupo a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar al Grupo a realizar desembolsos no previstos. Los desembolsos no previstos con especial riesgo a la liquidez disponible, podría derivar de los siguientes aspectos:

- Resolución de contratos de clientes con obligación de devolución de los anticipos recibidos.
- Cumplimiento de hitos urbanísticos con obligación de pagos aplazados a los proveedores de suelo. En esta circunstancia, el incumplimiento de pago por liquidez no disponible podría limitar la disponibilidad de los activos relacionados y, en consecuencia un ajuste de GAV (Valor bruto de los activos).

#### **Riesgo patrimonial**

Durante los dos últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2009, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2009, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados. Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Tal como se indica en la nota 2.2, la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, por la que se suspendió, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, sería aplicable hasta el ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2009. La no renovación de la mencionada norma tendría como consecuencia que la sociedad dominante estaría en causa de disolución, lo que podría afectar negativamente al valor patrimonial de la misma.

#### **Riesgo de crédito**

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

En relación a la principal actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2009 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 294 millones de euros, aproximadamente (400 millones de euros en 2008). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la sociedad dominante, inmersa en un proceso concursal y con muy limitada accesibilidad al crédito, podría impedir el desarrollo de proyectos y, en consecuencia, incurrir en incumplimientos con clientes.

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

De los saldos de clientes, uno de ellos supera el 10% del saldo total, ascendiendo a 37 millones de euros de deuda nominal. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2009 es superior a 10 millones de euros (10 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (319 millones de euros).

### Riesgo de liquidez post concursal

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.446 millones de euros, de los que 3.879 millones de euros correspondían a la deuda derivada del préstamo sindicado refinanciado en el segundo trimestre de 2008. Las cláusulas de la refinanciación del préstamo sindicado preveían la cancelación anticipada del mismo en el caso de que se dieran determinadas causas.

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los siguientes:

2009				miles de €
	2010	2011	2012 y ss	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>	--	2.347	150.781	153.128
Deudas con entidades de crédito	--	2.347	5.570	7.917
Fianzas y depósitos recibidos	--	--	755	755
Otras deudas	--	--	144.456	144.456
<b>Pasivo financieros corrientes:</b>	5.377.561	266.569	1.158.007	6.802.137
Deudas con entidades de crédito	4.884.714	185.094	369.499	5.439.307
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	455.239	81.475	788.508	1.325.222
Depósitos y fianzas recibidos	971	--	--	971
Deudas representadas en efectos a pagar	0	--	--	0
Remuneraciones pendientes de pago	2.958	--	--	2.958
Otras deudas	33.679	--	--	33.679
<b>Total</b>	<b>5.377.561</b>	<b>268.916</b>	<b>1.308.789</b>	<b>6.955.265</b>

2008	miles de €			
	2009	2010	2011 y ss	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>	--	1.168	159.175	160.343
Deudas con entidades de crédito	--	1.168	3.392	4.560
Fianzas y depósitos recibidos	--	--	737	737
Otras deudas	--	--	155.046	155.046
<b>Pasivo financieros corrientes:</b>	<b>4.694.632</b>	<b>484.056</b>	<b>2.003.673</b>	<b>7.018.126</b>
Deudas con entidades de crédito	4.391.788	194.248	1.045.395	5.631.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	270.609	157.808	958.278	1.386.695
Instrumentos derivados	--	132.000	--	132.000
Depósitos y fianzas recibidos	976	--	--	976
Deudas representadas en efectos a pagar	137	--	--	137
Remuneraciones pendientes de pago	10.598	--	--	10.598
Otras deudas	20.524	--	--	20.524
<b>Total</b>	<b>4.694.632</b>	<b>485.224</b>	<b>2.162.848</b>	<b>7.178.469</b>

### Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2009, el 67% (83% en 2008) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 80% (62% en 2008) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 67,5% (68,6% en 2008) con 10 % (12,7% en 2008); 17,5% (18,2% en 2008) y 34,7% (37,7 en 2008) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

### Riesgo de tipo de interés

La política del Grupo consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. Como consecuencia, excepto para el Contrato de Novación de Financiación, la práctica totalidad de la deuda de las sociedades del Grupo está formalizada con referencia a la evolución del tipo de interés. El tipo de referencia es el Euribor.

El interés de los instrumentos financieros clasificados como de tipo de interés variable es revisado en intervalos inferiores o iguales a un año.

La deuda correspondiente al negocio inmobiliario, como norma general, se amortiza o se subroga por terceros en un plazo no superior a cinco años. Hasta ahora no se ha considerado esencial la constitución de instrumentos de cobertura del riesgo de tipos de interés.

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2009 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 5 millones de euros (5 millones de euros al 31 de diciembre de 2008) y 35 millones de euros (35 millones de euros al 31 de diciembre de 2008), considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo, sin tener en cuenta la suspensión del devengo de intereses como consecuencia del concurso de acreedores en el que se encuentra la Sociedad Dominante. El efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2009, sería el equivalente a la variación antes mencionada con el consiguiente efecto fiscal del 30% según la tasa que se aplica en los ejercicios 2009 y 2008.

**Riesgo de tipo de cambio**

Al igual que al 31 de diciembre de 2008, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el balance del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 19 % de las ventas del Grupo en 2009(16% en 2008) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 29 % de los costes de venta (16% en 2008) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los siguientes:

*miles de €*

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2009	15	(2.474)	10.188
2009	20	(3.298)	13.584
2009	(10)	1.649	(6.792)
2009	(5)	825	(3.396)

*miles de €*

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2008	15	(4.752)	15.831
2008	20	(6.335)	21.108
2008	(10)	3.168	(10.554)
2008	(5)	1.584	(5.277)

El efecto antes mencionado es sin considerar el efecto de la posible capitalización.

**12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN**

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3. Los movimientos registrados en los ejercicios 2009 y 2008 en este epígrafe son los siguientes:

Sociedad	Resultados						31/12/2009
	31/12/2008	2009	Adiciones	Traspasos	Provisión	Retiros	
Asociadas Grupo FRG	756	(3.273)	2.517	--	--	--	0
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	128.016	--	--	--	(12.546)	--	115.470
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	8.191	(85)	--	--	--	--	8.106
Editorial Ecoprensa, S.A.	638	--	--	(638)	--	--	--
GCR Aranjuez	3.450	71	--	--	--	--	3.521
Guadalmina Golf, S.A.	11.290	--	999	--	--	--	12.289
Hotel Med-Azur, S.A.	1.246	--	--	--	--	(1.246)	--
Iberinvest, S.L.	(40)	--	--	--	--	--	(40)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	139.784	(149)	--	--	9.441	--	149.076
Residencial Golf Mar, S.L.	42.391	357	--	--	--	--	42.748
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	(57)	481	--	--	--	--	424
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	117	--	--	--	--	--	117
Volca Inmuebles, S.L.	11.180	(234)	--	--	--	--	10.946
<b>Total</b>	<b>346.981</b>	<b>(2.832)</b>	<b>3.516</b>	<b>(638)</b>	<b>(3.105)</b>	<b>(1.246)</b>	<b>342.675</b>

Sociedad	Resultados						31/12/2008
	31/12/2007	2008	Adiciones	Traspasos	Provisión	Retiros	
Asociadas Grupo FRG	1.153	423	--	--	--	(820)	756
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	38.918	(142)	1.201	145.335	(57.297)	--	128.016
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	--	(613)	8.804	--	--	--	8.191
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	6.422	--	--	--	--	(6.422)	--
Editorial Ecoprensa, S.A.	--	(30)	668	--	--	--	638
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	1	(1)	--	--	--	--	--
GCR Aranjuez	5.767	(191)	(2.126)	--	--	--	3.450
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	4.322	--	--	--	--	(4.322)	--
Guadalmina Golf, S.A.	11.359	(33)	(36)	--	--	--	11.290
Hotel Med-Azur, S.A.	1.232	--	14	--	--	--	1.246
Iberinvest, S.L.	(46)	--	6	--	--	--	(40)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	19.624	(182)	(158)	189.120	(68.619)	--	139.784
Remobar, S.L.	( )	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	43.433	(237)	(805)	--	--	--	42.391
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	65	(424)	302	--	--	--	(57)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	117	0	--	--	--	--	117
Volca Inmuebles, S.L.	1.928	(36)	9.288	--	--	--	11.180
<b>Total</b>	<b>134.313</b>	<b>(1.466)</b>	<b>17.158</b>	<b>334.455</b>	<b>(125.916)</b>	<b>(11.564)</b>	<b>346.981</b>

En el 2008 la columna de traspaso recoge el incremento de valor de las sociedades puestas en equivalencia derivado de la revalorización de activos por combinación de negocio registrada en el ejercicio 2007 e incluida en dicho ejercicio en el epígrafe de existencias. El saldo registrado en la columna de provisión se refiere en su totalidad a la dotación registrada en concepto de deterioro de la participación.

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

2009 miles de €

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida
Asociada Grupo FRG (Colmassy)	41.471	40.280	1.191	--	(8.188)
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.429	317	2.113	--	--
Comercio de Amarres, S.L.	77	--	77	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	56.878	36.738	20.140	1.499	(2.851)
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--
GCR Aranjuez	61.972	54.928	7.044	--	143
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	292.950	227.550	65.400	81.350	2.640
Guadalmina Golf, S.A.	32.173	1.979	30.195	--	1.695
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	54.530	13.326	41.204	--	(451)
Residencial Golf Mar, S.L.	91.628	67.741	23.887	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	123.891	122.398	1.493	3.067	1.698
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.354	1.121	233	--	(1)
Volca Inmuebles, S.L.	83.391	66.594	16.797	--	(2.331)
<b>Total</b>	<b>847.436</b>	<b>637.787</b>	<b>209.649</b>	<b>85.916</b>	<b>(7.646)</b>

2008 miles de €

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.429	316	2.113	--	(295)
Comercio de Amarres, S.L.	77	--	77	--	(2)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	56.878	36.528	20.350	1.586	(1.448)
Editorial Ecoprensa, S.A.	14.290	892	13.398	2.135	(2.118)
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--
GCR Aranjuez	61.688	54.786	6.902	716	(382)
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	206.800	151.900	54.900	--	(2.626)
Guadalmina Golf, S.A.	32.173	1.978	30.195	2.890	(92)
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	7	(128)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	54.563	11.174	43.389	5	(555)
Residencial Golf Mar, S.L.	90.748	66.790	23.958	--	(1.105)
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	140.223	140.428	(205)	64	(1.497)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.354	1.121	233	49	(49)
Volca Inmuebles, S.L.	80.522	62.685	17.837	253	(361)
<b>Total</b>	<b>746.437</b>	<b>533.414</b>	<b>213.023</b>	<b>7.705</b>	<b>(10.657)</b>

### 13.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias por actividad a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

a) Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria

2009			Miles de €
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.106.317	--	5.106.317
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	460.634	72.551	533.184
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	1.176.706	--	1.176.706
Obras en curso de construcción de ciclo corto	65.009	--	65.009
Edificios construidos	254.206	2.559	256.764
Provisiones	(2.479.261)	--	(2.479.261)
<b>Total</b>	<b>4.583.610</b>	<b>75.109</b>	<b>4.658.719</b>

2008			Miles de €
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.302.498	--	5.302.498
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	1.001.043	97.195	1.098.238
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	805.190	6.749	811.939
Obras en curso de construcción de ciclo corto	44.785	--	44.785
Edificios construidos	390.561	1.895	392.456
Provisiones	(2.113.958)	--	(2.113.958)
<b>Total</b>	<b>5.430.118</b>	<b>105.839</b>	<b>5.535.957</b>

Las existencias cuyo plazo de realización es superior a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado son las 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.
- Obras en curso*: Se prevé realizable en menos de 12 meses.
- Edificios construidos*: Su realización, en su mayor parte, no supera los 12 meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados durante el ejercicio 2009 por importe de 24.451 miles de euros (110.927 miles de euros en 2008).

La tasa media de capitalización de los gastos financieros en el ejercicio 2009 es la de la deuda afecta (ver nota 9).

Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 1.287.051 miles de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias (1.798.109 miles de euros en 2008). Asimismo existen decretados embargos sobre bienes de existencias situadas en México cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2009 asciende a 93 millones de euros (ver nota 18).



Al cierre del ejercicio 2009 las sociedades del Grupo mantienen formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria, por un importe de 76.003 miles de euros (446.604 miles de euros en 2008). De dicho valor, 6.460 miles de euros corresponden al coste de la opción (6.460 miles de euros 2008), figurando este concepto registrado en anticipos dentro del epígrafe de deudores comerciales. El coste de adquisición del suelo en caso de ejercitarse las opciones correspondientes, está compuesto por un valor cierto por importe de 0 miles de euros (168.792 miles de euros en 2008) y un valor estimado, que dependerá del desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado por importe de 76.003 miles de euros (277.812 miles de euros en 2008).

Las existencias se registran al menor entre el coste o por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 31 de diciembre de 2009 y 2008. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en existencias se ha registrado una provisión por importe de 527.827 miles de euros (2.276.530 miles de euros en 2008).

#### **14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**

La composición y movimiento del patrimonio neto del Grupo se detalla en el "Estado de variaciones en el patrimonio neto consolidado", documento integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

##### **Capital social.**

El capital social a 31 de diciembre de 2009 y 2008 está representado por 93.191.822 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

##### **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.

##### **Otras reservas.**

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



	<i>miles de €</i>	
	dic-09	dic-08
Reservas por revalorización RDL 7/96	137	137
Reservas indisponibles	146	146
Otras reservas RIC	20.602	20.602
Reservas de libre disposición (*)	(1.506.932)	942.108
Reservas de primera aplicación de las NIIF	1.003	1.003
<b>TOTAL</b>	<b>(1.485.044)</b>	<b>963.996</b>

(\*) Excepto por lo contemplado en la normativa mercantil.

#### Diferencias de conversión.

Esta reserva comprende a todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión de estados financieros en moneda extranjera que no se derivan de las operaciones de la Sociedad Dominante.

El detalle por sociedad de las diferencias de conversión registradas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
S.C. Diana Forest, S.A.	442	442
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	473	128
Fadesa Polska SP, Z.o.o.	(41)	(35)
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	(445)	(770)
Fadesa Hungaria, Rt.	(3.081)	(2.544)
Fadesa Cesko, s.r.o.	(56)	(12)
Fadesa Romania, S.R.L.	849	589
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	(7.043)	(7.817)
F. Sverige AB	4	3
F. UK Limited	183	83
Sociedades dependientes Marruecos	(2)	(2)
<b>Total</b>	<b>(8.718)</b>	<b>(9.935)</b>

**Acciones** **propias.**

La Sociedad Dominante tiene concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad. No obstante, durante el ejercicio 2009 no se han producido movimientos con acciones propias (en 2008, 423.719 acciones adquiridas por importe de 6.525 miles de euros a un precio medio de 15,40 euros por acción y 876.086 acciones vendidas por importe de 15.752 miles de euros a un precio medio de 17,98 euros por acción).

El cuadro que resume las operaciones anteriores correspondientes al ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
<b>Acciones propias</b>	<b>Nº títulos</b>	<b>Valor</b>
Saldo a 31/12/2008	1.651.913	31.414
Adquisiciones	--	--
Ventas	--	--
<b>Saldo a 31/12/2009</b>	<b>1.651.913</b>	<b>31.414</b>
<b>Bº/ Pérdida en venta de acciones propias</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Acciones propias	Nº títulos	miles de €	
			Valor
Saldo a 31/12/2007	2.104.280		40.641
Adquisiciones	423.719		6.525
Ventas	(876.086)		(15.752)
<b>Saldo a 31/12/2008</b>	<b>1.651.913</b>		<b>31.414</b>
<b>Pérdida en venta de acciones propias</b>	<b>--</b>		<b>852</b>

**Ganancia por acción**

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

El Grupo Martinsa-Fadesa tiene emitidos instrumentos de capital que pueden convertirse en acciones ordinarias en el futuro. Teniendo en cuenta:

- El valor de la acción a percibir está basado en la cotización de un determinado número de sesiones.
- Como consecuencia de la situación concursal la cotización de los títulos de la Sociedad está suspendida.
- El resultado del periodo es negativo.

Por estos motivos, las acciones son antidilutivas y no se consideran para el cálculo de la ganancia diluida por acción.

Los siguientes cuadros reflejan los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas por acción que coincide con las ganancias diluidas por acción:

	2009	2008
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(736.377)	(2.437.184)
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital y sin incluir las acciones propias	91.539.909	91.569.099
<b>Ganancias básicas por acción (euros)</b>	<b>(8,04)</b>	<b>(26,62)</b>

**Otra información.**

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad Dominante sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas las personas y/o las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que han comunicado este hecho son Don Fernando Martín Álvarez y Don Antonio Martín Criado, este último actuando de forma concertada con Don Fernando Martín Álvarez, con una participación directa e indirecta del 45,21% y 15,11%, respectivamente. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su conjunto poseen una participación directa e indirecta que suponen un 70,37% del capital social de la Sociedad Dominante.

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2009 poseen una participación superior al 10% del capital en alguna de las sociedades del Grupo y Negocios Conjuntos son las siguientes:

Sociedad a la que pertenece	Participación	Sociedad del grupo dependiente
Siracusa de Inversiones, S.A.	52%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'la de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de Amarres, S.L.
Minero Catalano-Aragonesa	50%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50%	Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
Nuevos Proyectos Editoriales, S.L.; Ille Sole 24 Ore, S.P.A. y otros	95,95%	Editorial Ecoprensa, S.A.
Invercalesa, S.A.	50%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Comar Inversiones y Dirección de Empresas, S.L.	50%	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50%	Groupe Fadesa Maroc, S.A.
Madrigal Participaciones, S.A.; Castellana de Capital Inversión, S.A. y ADE Sodical Sociedad de Capital Riesgo.	80%	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50%	Inmoprado Laguna, S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones Arnova, S.L.
Construcciones Reyal, S.L.; Realía Business, S.A. e Inmuebles Carpe, S.A.	66,67%	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50%	Martinsa Norte, S.A.
Procom Desarrollos Urbanos, S.A.	50%	Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zarzuela, S.A. Empresa Constructora	90%	Productora de Energía Eolica, S.A.
Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.	78,95%	Residencial Golf Mar, S.L.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Volca Inmuebles, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

Ninguna de las acciones de las sociedades dependientes cotiza en bolsa.

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2008 poseen una participación superior al 10% del capital en alguna de las sociedades del Grupo y Negocios Conjuntos son las siguientes:

Participación	Sociedad del grupo participada
Anjoca, S.L.	25% Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE
Anjoca, S.L.	25% Bahía de Tanger Hoteles, S.A.
Siracusa de Inversiones, S.A.	51% Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'lla de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77% Comercio de Amarres, S.L.
Minero Catalano-Aragonesa	50% Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75% Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50% Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
Nuevos Proyectos Editoriales, S.L.; Ille Sole 24 Ore, S.P.A. y otros	95,24% Editorial Ecoprensa, S.A.
Invercalesa, S.A.	50% Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49% Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Globalia Explotaciones Hoteleras, S.A.	50% Gestapart Jandía, S.L.
Comar Inversiones y Dirección de Empresas, S.L.	50% Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50% Groupe Fadesa Maroc, S.A.
Madrigal Participaciones, S.A.; Castellana de Capital Inversión, S.A. y ADE Sodical Sociedad de Capital Riesgo.	84% Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.
Globalia Activos Inmobiliarios, S.A.U.	10% Hotel Fuerteventura Golf, S.L.
Inversora de Hoteles Vacacionales, S.L.	70% Hotel Med Azur, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75% Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50% Inmoprado Laguna, S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45% Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50% Inversiones Amova, S.L.
Construcciones Reyral, S.L.; Realia Business, S.A. e Inmuebles Carpe, S.A.	66,67% Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50% Martinsa Norte, S.A.
Anjoca, S.L.	25% Nuevos Hoteles, S.A.
Procom Desarrollos Urbanos, S.A.	50% Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zarzue Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.	90% Productora de Energía Eolica, S.A.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	79% Residencial Golf Mar, S.L.
Anjoca, S.L.	71,68% RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50% Sanatorio 2000, S.L.
Anjoca, S.L.	25% Societé Tanger City Center, S.A.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50% Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90% Volca Inmuebles, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45% Task Arando, S.L.

Ninguna de las acciones de las sociedades dependientes cotiza en bolsa.

**Patrimonio neto de accionistas minoritarios.**

Las variaciones en el patrimonio neto de los accionistas minoritarios como consecuencia de las operaciones realizadas en el ejercicio 2009 y 2008, son las siguientes:



*miles de €*

Sociedad	Saldo a 31/12/2008	Participación result. 2009	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2009
Construcciones Pórtico, S.L.	38	(11)	--	27
Martinsa Norte, S.A.	4.558	(48)	--	4.510
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	--	--	2
Fercler, S.L.	170	(2)	--	167
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.158	(48)	(2)	1.109
Fuerteventura Golf, S.A.	1.222	--	(1.222)	--
P. Club Social Torrelago, S.A.	577	45	(2)	620
Grupo Financire Rive Gauche	697	132	--	829
Fadesa Prokom	1.181	1.920	11.953	15.054
Task Arando, S.L.	(146)	(102)	--	(248)
<b>Total</b>	<b>9.456</b>	<b>1.885</b>	<b>10.727</b>	<b>22.070</b>

*miles de €*

Sociedad	Saldo a 31/12/2007	Participación result. 2008	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2008
Construcciones Pórtico, S.L.	61	(23)	--	38
Martinsa Norte, S.A.	3.397	1.161	--	4.558
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	--	--	2
Fercler, S.L.	171	(2)	--	170
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.246	(82)	(6)	1.158
Fuerteventura Golf, S.A.	1.379	(203)	46	1.222
P. Club Social Torrelago, S.A.	575	46	(44)	577
Grupo Financire Rive Gauche	350	226	121	697
Fadesa Prokom	3.956	1.068	(3.843)	1.181
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	2	--	(2)	--
Task Arando, S.L.	--	(147)	1	(146)
<b>Total</b>	<b>11.139</b>	<b>2.044</b>	<b>(3.727)</b>	<b>9.456</b>

**15. - GESTIÓN DE CAPITAL**

El objetivo fundamental del Grupo Martinsa en la gestión de su capital consiste en salvaguardar la capacidad del Grupo para continuar la actividad de forma que pueda cumplir con el convenio de acreedores en caso de aprobarse de manera definitiva.

**16.- INGRESOS A DISTRIBUIR**

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

*miles de €*

Ingresos a distribuir	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2009
Subvenciones de capital	664	--	(664)	--
Otros ingresos a distribuir	1.761	--	(217)	1.544
<b>Total</b>	<b>2.425</b>	<b>--</b>	<b>(881)</b>	<b>1.544</b>

	<i>miles de €</i>			
	Saldo a		Retiros	Saldo a
Ingresos a distribuir	31/12/2007	Adiciones		31/12/2008
Subvenciones de capital	664	--	--	664
Otros ingresos a distribuir	336	1.425	--	1.761
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>1.425</b>	<b>--</b>	<b>2.425</b>

#### *Subvenciones oficiales*

Se corresponden, básicamente, con subvenciones oficiales de capital para la construcción de promociones de viviendas para alquiler o venta en régimen de protección oficial.

Las sociedades del Grupo han cumplido con todos los requisitos exigidos por las resoluciones administrativas de concesión de subvenciones.

### **17.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

#### **Provisiones no corrientes.**

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>			
	Saldo a		Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2008	Adiciones	Aplicaciones	31/12/2009
Provisiones por compromisos con el personal	102	28	(25)	104
Provisiones para impuestos	31.810	3.234	(778)	34.266
Provisiones para litigios por defectos constructivos	13.722	1.182	(555)	14.349
Provisiones para otros litigios	3.328	26.727	--	30.055
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	3.808
Actualización financiera	--	(14.610)	--	(14.610)
<b>Total</b>	<b>52.770</b>	<b>16.561</b>	<b>(1.358)</b>	<b>67.972</b>

	<i>miles de €</i>			
	Saldo a		Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2007	Adiciones	Aplicaciones	31/12/2008
Provisiones por compromisos con el personal	67	35	--	102
Provisiones para impuestos	17.455	14.423	(68)	31.810
Provisiones para litigios por defectos constructivos	9.597	4.125	--	13.722
Provisiones para otros litigios	19.226	--	(15.898)	3.328
Provisiones para compromisos	8.786	--	(4.978)	3.808
<b>Total</b>	<b>55.131</b>	<b>18.583</b>	<b>(20.944)</b>	<b>52.770</b>

#### *Provisiones por compromisos con el personal.*

Algunas de las sociedades del Grupo, por la regulación de los respectivos convenios colectivos, tienen contraído premios de jubilación con sus empleados si se cumplen determinadas circunstancias relativas a número de años de antigüedad en la empresa y jubilación a una edad concreta. Para atender esta circunstancia, las sociedades del Grupo afectadas han realizado una provisión basada en estudios actuariales.

**Provisiones para impuestos.**

Provisión para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por 8.322 miles de euros (8.322 miles de euros en 2008) y 25.944 miles de euros (23.488 miles de euros en 2008) de euros para otros riesgos de carácter fiscal. En esta última cifra se hallan provisionados los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.931 miles de euros (19.539 miles de euros en 2008). Adicionalmente, durante el ejercicio 2009, se ha dotado una provisión para cubrir determinados riesgos de carácter fiscal de sociedades del Grupo domiciliadas en el extranjero por importe de 6.013 miles de euros (3.949 miles de euros en 2008).

No es posible determinar el plazo de realización de estas provisiones si bien se espera que sea superior a 5 años.

**Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos.**

Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.150 miles de euros (22.500 miles de euros en 2008). De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 14.349 miles de euros (13.722 miles de euros en 2008).

**Provisiones para otros litigios y compromisos.**

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantienen registrado al 31 de diciembre de 2009 un saldo de 33.863 miles de euros (6.962 miles de euros en 2008) para atender dichos compromisos.

No es posible determinar el plazo de realización de estas provisiones si bien se espera que sea superior a 3 años.

**Provisiones corrientes.**

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2008	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	31/12/2009
Provisiones para reparaciones	8.911	--	--	--	8.911
Provisiones para costes pendientes	99.325	1.589	(3.346)	(945)	96.621
<b>Total</b>	<b>108.236</b>	<b>1.589</b>	<b>(3.346)</b>	<b>(945)</b>	<b>105.532</b>

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2007	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	31/12/2008
Provisiones para reparaciones	7.949	4.396	(7.664)	4.230	8.911
Provisiones para costes pendientes	82.679	94.208	(89.062)	11.500	99.325
<b>Total</b>	<b>90.628</b>	<b>98.604</b>	<b>(96.726)</b>	<b>15.730</b>	<b>108.236</b>





***Provisiones para reparaciones.***

Las provisiones por garantías se reconocen a la fecha de la venta de los productos relevantes, de acuerdo con la mejor estimación de la Dirección del gasto necesario para hacer frente a la obligación del Grupo. El cálculo de dicha estimación se realiza en función de un porcentaje de las ventas del ejercicio y el precedente, basado en cálculos estadísticos.

El periodo en que se espera que se realice, bien porque se pongan de manifiesto los riesgos cubiertos o porque no se produzcan, es de dos años.

***Provisiones para costes pendientes.***

Esta provisión corresponde 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 de la fecha de cierre del ejercicio.

**18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS****Arrendamiento financiero y compromisos de compra a plazo.**

El Grupo tiene arrendamientos financieros y contratos de compra a plazos, de varios elementos de transporte y maquinaria. Los contratos incluyen las condiciones de renovación, pero no opciones de compra ni cláusulas escaladas. Las renovaciones son una opción de la entidad arrendataria específica. Los pagos mínimos futuros en concepto de arrendamientos financieros y compras a plazo, junto con el valor actual de los pagos mínimos netos, no son significativos.

Adicionalmente las Sociedades del Grupo tienen formalizadas diversos contratos de arrendamiento operativo que no suponen pagos futuros significativos.

**Litigios.**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas los principales litigios en los que se hallan incurso las sociedades del Grupo, son los siguientes:

***Litigios de carácter fiscal.***

Durante el ejercicio 2003 finalizó para la Sociedad Dominante, en lo relativo a la absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A., la inspección fiscal de los ejercicios 1996, 1997 y 1998, por el Impuesto sobre Sociedades y 1997 y 1998 por IVA e IRPF. Dicha inspección afectó también a los ejercicios 1997 y 1998 del Grupo Empresarial Fadesa, S.A., sociedad absorbida en 1999.

Se firmaron actas de conformidad por un valor de 783 miles de euros. La parte que se firmó en disconformidad ascendió a 4.799 miles de euros y un importe a devolver de 206 miles de euros, correspondiendo la deuda tributaria fundamentalmente al Impuesto sobre Sociedades en lo relativo a discrepancias en relación con el criterio de imputación de costes. Al cierre del ejercicio, se encontraban recurridas a la Audiencia Nacional.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en la actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en las cuentas anuales adjuntas, tal y como se detalla en la nota 17 "provisiones para riesgos y

gastos”, habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos.

Asimismo, en el 2007 se firmaron actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, relativo a las sociedades TR-7, S.A., TR-6, S.A., DB-6, S.A., TR-4, S.-A. y MK-II, S.A., sociedades liquidadas en 2004. No se devengó deuda tributaria por el Impuesto sobre el Valor Añadido, mientras que por el Impuesto sobre Sociedades la deuda asciende a 18.233 miles de euros y corresponde a que la Inspección consideró una supuesta transmisión de terrenos de las citadas sociedades a su matriz entonces Fadesa Inmobiliaria, S.A.. Dichas actas están actualmente recurridas al Tribunal Económico-Administrativo Central sin que la administración tributaria haya obligado a presentar ningún tipo de aval.

#### *Otros litigios.*

- Existen en torno a cuarenta procesos civiles de reclamación contra Martinsa-Fadesa interpuestos por diversas comunidades de propietarios y propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 26,04 millones de euros. Teniendo en cuenta los informes periciales elaborados a instancia de Martinsa-Fadesa, S.A por técnicos independientes, una vez visitados los edificios, comparándolos con los informes periciales presentados con las demandas, y teniendo en consideración el conjunto de las pruebas y por tanto el resultado razonablemente esperable, el coste real de las reparaciones e indemnizaciones que habría de afrontar Martinsa-Fadesa, S.A. debería ser muy inferior a las cuantías de las reclamaciones entabladas
- En el procedimiento civil instado por varias sociedades del grupo CENAVI contra Fadesa para la resolución del contrato de compraventa de terrenos propiedad de Fadesa en Santa Cruz de Bezana recayó sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Santander estimando la demanda. Contra ésta Martinsa-Fadesa, S.A presentó recurso de apelación, ratificando la sentencia de primera instancia. Martinsa-Fadesa ha interpuesto recurso en casación ante el Tribunal Supremo.
- En reclamación de naturaleza laboral formulada por un antiguo directivo de Fadesa, que causó baja voluntaria en 2000, solicitando se le reconozcan derechos de opción de compra sobre 169.054 acciones de la Sociedad, al precio de 2,2 euros por acción, o su indemnización equivalente en relación con su actual valor de cotización, recayó sentencia dictada por el Juzgado de lo Social de La Coruña por la que se desestima la demanda. Contra la misma, el demandante ha interpuesto recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, que actualmente se encuentra en tramitación. La cuantía del procedimiento asciende a la cantidad de 372 miles de euros.
- Martinsa-Fadesa formuló demanda ante el Juzgado Civil de Lisboa contra la entidad de nacionalidad portuguesa ONLYPROPERTIES, en reclamación de resolución de contrato de compra de solar en esa ciudad y solicitud de indemnización a Fadesa de daños y perjuicios por un importe de 11.800 miles de euros. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200 miles de euros por daños patrimoniales causados con la ejecución de un aval efectuada por Martinsa-Fadesa, S.A por esta cantidad, más 1.000 miles de euros por supuestos daños no patrimoniales. Aún cuando no puede descartarse un pronunciamiento judicial en ese sentido, la acción instada fue considerada la más viable por los asesores legales de Fadesa, y por tanto destinada razonablemente a que no prospere tal reconvencción formulada por ONLYPROPERTIES. En la actualidad el proceso civil se encuentra pendiente de Juicio.
- La entidad Construcciones y Promociones, S.A. (COPROSA) interpuso demanda contra Martinsa-Fadesa, S.A. en reclamación de daños y perjuicios por la resolución de un contrato de obra efectuada por Martinsa-Fadesa. En primera instancia se dictó sentencia condenando a Martinsa-Fadesa, S.A a la cantidad de 1.975 miles de euros que ya ha sido pagada, aunque la demandante ha recurrido la sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A fue demandada por una sociedad constructora de Cantabria (CENAVI) en reclamación de 6,8 millones de euros, en concepto de daños y perjuicios por la supuesta resolución

improcedente efectuada por Fadesa de acuerdos preparatorios para la adjudicación a favor de CENAVI de obras de edificación en Piélagos. Se ha dictado Sentencia favorable a Martinsa-Fadesa, S.A. absolviéndola de todos los pedimentos de la demandante, aunque se ha interpuesto Recurso de Apelación por ésta, recayendo Sentencia en apelación el día 13 de enero de 2009 desestimando el recurso y confirmando la de primera instancia con costas, frente a la misma CENAVI ha interpuesto recurso de Casación el cual ha sido también desestimado.

- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encuentra en la actualidad Recurrída en Casación. Existen además once procedimientos contenciosos contra las licencias de obra, en su día dictadas por el Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en cuatro de ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se va a interponer el preceptivo recurso. Sin perjuicio de todo ello, se considera que no va a haber quebranto económico para la Sociedad al poder reclamar contra la administración la indemnización de los daños que puedan ocasionar a la Sociedad en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración y sobre todo porque la sentencia mantiene la procedencia de clasificar estos terrenos como suelo urbanizable delimitado, lo que permite plantear una ordenación alternativa.
- Con fecha 2 de junio de 2008, Construcciones Blau Verd, S.L, ha interpuesto demanda de resolución del contrato privado de compraventa de varias parcelas sitas en Antas (Almería), por valor de veinte y un millones de euros aproximadamente, celebrado entre Fadesa y la demandante en el año 2005. El petitum de la demanda se circunscribe a la solicitud de resolución del contrato, más la devolución de las cantidades abonadas, 1.250 miles de euros aproximadamente, a los que se deberán sumar los intereses legales desde el 5 de marzo de 2008. Hay sentencia que condena a Martinsa-Fadesa a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta y la resolución de contrato con costas e intereses.
- Con fecha 23 de enero de 2009 Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L., interpuso demanda de incidente concursal en la que reclamaba el cumplimiento y resolución del contrato en relación a la promoción del Creixell (Tarragona) la cuantía de la demanda está valorada en 13.227 miles de euros. Se encuentra pendiente de dictarse Sentencia.
- Con fecha 6 de noviembre de 2008 Asociación de Vecinos "Lomas de Badaguas" Frindercoll of Native, S.L. interpuso una demanda en la que reclama el incumplimiento por parte de la empresa por no haber realizado las obras de la zona deportiva de la promoción de Badaguás. El pasado 7 de abril de 2009, se dictó Auto judicial por el que se archivaba el procedimiento por falta de competencia del Juzgado, declarando la nulidad de todo lo actuado.
- Las empresas Riojana de Barricas S.L. y Gesubin Siglo XXI S.L han interpuesto demanda en la que reclaman el cumplimiento del contrato y la obligación por nuestra parte de abonarles la parte del precio pendiente de pago la cuantía de la demanda se ha fijado en 4.958 miles de euros, presentada por nuestra parte reconvención solicitando la resolución del contrato por incumplimiento y la devolución de lo abonado 1.438 miles de euros. En 2009 ha sido dictada Sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvención, declarando la validez del contrato privado y la obligación de otorgar escritura pública. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., interpuso una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352 miles de euros, reclaman 486 miles de euros por daños.
- En el juicio de Orvi Promociones Inmobiliarias 2005, S.L. y Reigsa Invest, S.A. solicitando la resolución de un contrato de compraventa de inmuebles y la devolución de las cantidades entregadas, se dictó Sentencia el pasado 11 de noviembre de 2008 por la cual se acordó la resolución del contrato de compraventa por lo que Martinsa-Fadesa recupera la propiedad del suelo pero tiene que devolver las

cantidades recibidas. La parte contraria ha apelado la Sentencia solo en la parte relativa al pronunciamiento sobre las costas.

- M<sup>a</sup> Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 2.143 miles de euros. La demandante desistió del procedimiento en 2009.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la resolución de su contrato y la indemnización por daños y perjuicios, por importe de 3.851 miles de euros. Está pendiente de dictarse Sentencia.
- La comunidad de Propietarios "Parque de la Concepción" Manzana 13, interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando el pago de una indemnización por defectos en viviendas, por importe de 1.212 miles de euros. El procedimiento está pendiente de contestación. Hay sentencia por la cual Martinsa-Fadesa debe realizar las obras reclamadas (valoradas en 1.212 miles de euros) e indemnizar a los demandantes por importe de 498 miles de euros.
- La sociedad Realía Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918 miles de euros. Pendiente de dictarse Sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A. fue demandada por varias comunidades de Propietarios, Comunidad de Propietarios Urbanización Can Cuyás C/ Camelias y Comunidades Parking, en total 650 viviendas en reclamación de deficiencias, si bien la cuantía de la demanda se ha fijado en indeterminada, en las reuniones mantenidas con las mismas valoraban las deficiencias en unos 6 millones de euros. En 2009 se ha llegado a un acuerdo transaccional por el que Martinsa-Fadesa abonará a estas comunidades la cantidad de 1.162 miles de euros, conforme a la calificación concursal que tenga tal crédito.
- Residencial Coruñesa de Viviendas, fue demandada por la Comunidad de propietarios C/ E. González López, C / Simón Bolívar, C/ Manuel Azaña, en reclamación de deficiencias, valoradas en 3.391 miles de euros. En 2009 se dictó Sentencia por la que se estimaba íntegramente la demanda. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, núms. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias y de indemnización porque según ellos las plazas de garaje no cumplen las características contratadas, aunque desde que se han entregado las viviendas los coches se están aparcando con normalidad en las mismas. Está pendiente de dictarse Sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A. y la SAS fueron demandadas por varios clientes de la promoción de Saidia solicitando la resolución de sus contratos. Se dictó Sentencia en Primera instancia en la que tenían por resueltos los contratos con la obligación de devolverles las cantidades entregadas, solidariamente por las dos empresas. Está interpuesto recurso de apelación contra la misma.
- La sociedad mejicana Espacia Avante, S.A. de C.V. presentó el 8 de junio de 2009 una demanda ejecutiva civil ante los órganos jurisdiccionales de Méjico contra Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. que fue turnada al Juez Civil Sexto del Distrito Federal, bajo los Autos 782/2009. En este procedimiento la demandante reclama el pago de la cantidad de 97.616.000,00 € derivados de una operación de compraventa de suelo de Loreto. Posteriormente, se dictó Auto admitiendo la demanda ejecutiva, Auto que fue recurrido por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien el 5 de noviembre de 2009 dictó Sentencia íntegramente estimatoria del recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V.

inadmitiendo la demanda interpuesta por Espacia Avante, S.A. de C.V. Ésta última ha presentado Recurso de Casación frente a esta resolución que según nuestros abogados locales se estima pueda estar resuelto en el plazo máximo de 6 meses. El único perjuicio patrimonial que podría derivarse de una eventual resolución estimatoria del recurso de casación interpuesto por Espacia Avante, S.A. de C.V., serían las costas devengadas en el procedimiento, riesgo que se considera remoto a la vista de los argumentos expuestos por las partes y del sentido de la Sentencia dictada en el Recurso de Apelación. No obstante, debe señalarse que permanece en vigor el embargo que solicitó la demandante sobre los activos y el giro comercial de la compañía hasta tanto en cuanto sea resuelto el Recurso de Casación.

Adicionalmente, existen aproximadamente otros 400 procedimientos judiciales, que versan esencialmente acerca de litigios y reclamaciones en el orden civil, por supuestos incumplimientos en entrega de viviendas, por deficiencias en la construcción, en el orden laboral por despidos y en el administrativo y contencioso-administrativo en relación con el valor o justiprecio de los predios expropiados, que se hallan en curso de cuya resolución, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes. Los Administradores de Martinsa-Fadesa, S.A. consideran que las provisiones registradas en el estado de situación financiera consolidado cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

#### **Garantías.**

Como consecuencia del contrato de venta de Escayolas Alba, S. L., el Grupo ha asumido un compromiso para hacerse cargo de determinados pasivos en el caso de que la Administración del Gobierno de la Rioja reclamase la retrocesión de subvenciones por importe de 800 miles de euros. La Dirección del Grupo considera que esta circunstancia es posible pero no probable de acuerdo con la información existente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas

#### **Otros compromisos.**

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 920 millones de euros (975 millones de euros en 2008) sobre existencias de promociones en curso.

### **19.- IMPUESTOS**

---

#### **19.1.- Tributación en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.**

Dado que a 31 de diciembre de 2009, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la Sociedad Dominante así como otras sociedades dependientes se encontraba en situación de concurso de acreedores, ello las impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual Martinsa Fadesa, S.A. era la Sociedad Dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo cual estas sociedades tributan en el ejercicio 2009 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

#### **19.2- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.**

Durante el ejercicio 2008, las autoridades fiscales incoaron actas de inspección del Impuesto sobre Sociedades (IS), Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y Retención/ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo/profesional, por los ejercicios 2004 al 2006, salvo el IS que incluye también el ejercicio 2003, firmándose todas las actas en conformidad por un importe total de 758 miles de euros.

Asimismo, en 2008 se notificó a la Sociedad Dominante el inicio de actuaciones de comprobación e inspección de la sociedad absorbida mediante fusión Fadesa Inmobiliaria, S.A., para los impuestos a los que está sujeta su

actividad ( IVA, IRPF e IS) correspondiente a los ejercicios 2004 a 2006 y adicionalmente para IS el ejercicio 2003. Adicionalmente, con fecha 2 de febrero de 2009, la sociedad ha sido notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del IS (ejercicio 2007) e IVA y Retenciones a cuenta de no Residentes (de 01/2007 a 11/2008).

**19.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.**

A continuación se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Resultado consolidado antes de impuestos	(726.928)	(3.024.240)
Diferencias permanentes	370.963	(21.943)
<u>Crédito por pérdidas fiscales no reconocidas</u>	<u>333.438</u>	<u>1.199.185</u>
Resultado ajustado	(22.527)	(1.846.998)
Al tipo impositivo establecido en España	(6.758)	(554.099)
Ajustes de ejercicios anteriores al impuesto sobre ganancias	13.516	--
Diferencias de tipo filiales extranjeras	(203)	(35.001)
<u>Deducciones y bonificaciones de cuota</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
<b>Gasto/(Ingreso) por impuesto</b>	<b>6.555</b>	<b>(589.100)</b>

La Sociedad Dominante 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 que los elementos patrimoniales en que se materializó la reinversión fueron acciones de la sociedad Compañía Agrícola Tesorillo, S.A., cuyo importe de rentas acogidas a la deducción ascendía a 173 miles euros.

Asimismo, en el ejercicio 2006 se procedió a la venta de una parte de la cartera de acciones de "RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales". En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa que los elementos patrimoniales en que se materializó la reinversión fueron acciones de la sociedad Fadesa Inmobiliaria, S.A., por importe de 4.880 miles de euros.

En relación con los beneficios de la Ley 19/1994 (de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias), relativa a la dotación a la "Reserva para Inversiones en territorio Canario" (RIC), la Sociedad Dominante ha decidido revertir el total de las dotaciones, que ascendían a 21.103 miles de euros, por considerar que no podrá cumplir con el requisito de mantenimiento durante el plazo legalmente exigido de la inversión en la que se haya materializada la RIC. Dado que durante el ejercicio 2008 se generaron bases imponible negativas la reversión anteriormente comentada no supone ningún efecto fiscal excepto el de reducir las bases imponible negativas a compensar en ejercicios futuros.

La diferencias temporarias del Grupo se corresponden fundamentalmente por lo aportado por la Sociedad Dominante cuyas diferencias temporarias en el ejercicio 2009 ascendían a 0 euros (521.922 miles de euros en 2008), aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos. En consecuencia en el ejercicio 2009 se generaron créditos fiscales derivados de bases imponible a compensar en el futuro por importe de 50.193 miles de euros (721.611 miles de euros en 2008).

**19.4.- Impuestos diferidos.**

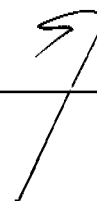
Los ingresos o gastos por impuesto sobre sociedades relativos a los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
<b>Impuestos diferidos de activo</b>	<b>50.365</b>	<b>49.861</b>
Warrants	--	39.600
Provisión insolvencias	27.009	2.682
Crédito fiscal impuestos anticipados derivadas de inspecciones fiscales	2.732	2.732
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.425	1.522
Crédito Fiscal por pérdidas	583.441	547.320
Transacciones pre-fusión	56.512	56.512
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.754)	(600.507)
<b>Impuestos diferidos de pasivo</b>	<b>27.017</b>	<b>31.173</b>
Disolución de compañías dependientes	7.793	7.793
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	2.495	3.863
Revalorización activos por combinación de negocio	637.213	616.966
Valor razonable activos en combinación de negocios	270	3.058
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.754)	(600.507)

Como se indica en el cuadro anterior en el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2009 se ha procedido a netear el saldo de los impuestos diferidos de activo y de pasivo que se liquidarán simultáneamente ya que son la misma autoridad fiscal y corresponden al mismo ejercicio rebajando ambos conceptos en 620.754 miles de euros (600.507 miles de euros en el 2008). El movimiento durante el ejercicio 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Traspasos y	Saldo a
Impuestos diferidos de activo	31-12-2008	Adiciones	Retiros	Otros	31-12-2009
Provisión deterioro	154.926	191.596	(11.586)	161.726	496.662
Provisión riesgos	--	1.800	--	11.529	13.329
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	2.682	5.804	--	18.523	27.009
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	--	56.512
Warrants	39.600	--	(39.600)	--	--
Crédito por BIN	392.394	909	(155.935)	(163.918)	73.450
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.522	--	(97)	--	1.425
Total	650.368	200.109	(207.218)	27.860	671.119

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Traspasos y	Saldo a
Impuestos diferidos de pasivo	31-12-2008	Adiciones	Retiros	Otros	31-12-2009
Revalorización activos	616.966	--	(9.812)	30.059	637.213
Disolución cias grupo	7.793	--	--	--	7.793
Valor razonable activos en combinación de negocios	3.058	--	(2.788)	--	270
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	3.864	--	(1.369)	--	2.495
Total	631.680	--	(13.969)	30.059	647.771



	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Traspases y	Saldo a
<b>Impuestos diferidos de activo</b>	<b>31-12-2007</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros</b>	<b>otros</b>	<b>31-12-2008</b>
Provisión cartera	--	151.133	--	3.793	154.926
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	--	--	--	2.682	2.682
Transacciones pre-fusión	--	--	--	56.512	56.512
Warrants	45.500	--	(2.400)	(3.500)	39.600
Crédito por BIN	29.609	361.856	--	929	392.394
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	22.600	4	(21.082)	--	1.522
<b>Total</b>	<b>100.441</b>	<b>512.993</b>	<b>(23.482)</b>	<b>60.416</b>	<b>650.368</b>

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Traspases y	Saldo a
<b>Impuestos diferidos de pasivo</b>	<b>31-12-2007</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros</b>	<b>otros</b>	<b>31-12-2008</b>
Revalorización activos	705.156	--	(73.367)	(14.823)	616.966
Disolución cías grupo	7.803	--	--	(10)	7.793
Valor razonable activos en combinación de negocios	21.110	--	(18.052)	--	3.058
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	5.142	--	(1.279)	--	3.863
<b>Total</b>	<b>739.211</b>	<b>--</b>	<b>(92.698)</b>	<b>(14.833)</b>	<b>631.680</b>

**19.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.**

**Administraciones Públicas deudoras:**

El saldo de "Administraciones Públicas deudoras" en el ejercicio 2009 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 47.529 miles de euros (74.841 miles de euros en 2008).
- b) IVA a devolver por importe de 8.013 miles de euros (4.816 miles de euros en el 2008).
- c) Impuesto de sociedades deudor por importe de 2.340 miles de euros (16.307 miles de euros en 2008), procedente principalmente del grupo Marruecos por importe de 1.006 miles de euros.

**Administraciones Públicas acreedoras**

El saldo de "Administraciones Públicas acreedoras" en el ejercicio 2009 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a pagar por 31.076 miles de euros. (95.233 miles de euros en 2008).
- b) Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por 2.379 miles de euros. (1.763 miles de euros en 2008).
- c) Seguridad social por 983 miles de euros. (2.006 miles de euros en 2008).
- d) Otros Impuestos por 37.871 miles de euros. (22.866 miles euros en 2008) donde están incluidos los aplazamientos para el pago de impuesto de sociedades de Martinsa Fadesa, S.A. cuyo importe asciende a 36.080 miles de euros.

**19.6.- Otra información.**

Existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales declaradas hasta el ejercicio 2008 por importe de 2.089.319 miles de euros (141.481 miles de euros hasta el ejercicio 2008), según el siguiente detalle:



Año límite de compensación	miles de €	
	2009	2008
2009	234	1.817
2010	3.384	7.295
2011	3.608	2.250
2012	5.983	--
2013	7.784	288
2014	3.451	987
2015	6.069	6.069
2016	13.444	12.985
2017	115.012	598
2018	33.063	151
2019	340	340
2020	--	--
2021	7.263	7.263
2022	86.918	101.438
2023	1.802.766	--
<b>Total</b>	<b>2.089.319</b>	<b>141.481</b>

De las bases imposables declaradas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2009 1.795 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante, las cuales fueron generadas en el ejercicio 2007 y 2008 por importe de 86 y 1.709 millones de euros respectivamente A las pérdidas fiscales indicadas anteriormente habrá que añadir las generadas en el ejercicio 2009.

**20.- INGRESOS Y GASTOS**

**20.1.- Coste de ventas y otros gastos de explotación.**

La composición del coste de ventas y otros gastos de explotación es el siguiente: (En este apartado se muestran los gastos en positivo y los ingresos en negativo)

	miles de €	
	2009	2008
Coste de venta	560.756	626.114
Otros gastos de explotación	78.649	188.760
<b>Total</b>	<b>639.405</b>	<b>814.874</b>

La composición de otros gastos de explotación por tipo y naturaleza para los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

<b>Gastos de estructura</b>	<i>miles de €</i>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Arrendamientos y cánones	3.442	2.124
Compras	3.925	380
Investigación y desarrollo	1.379	1.630
Mantenimiento y reparaciones	2.166	2.097
Servicios profesionales independientes	27.264	69.764
Transporte	138	1.325
Seguros	960	396
Gastos financieros no capitalizados	1.184	351
Marketing y publicidad	635	938
Suministros	519	573
Otros servicios	2.841	8.279
Tributos	3.261	22.347
Gastos extraordinarios	775	2.179
Gastos personal no capitalizados	24.730	69.575
<b>Total</b>	<b>73.218</b>	<b>181.957</b>

<b>Gastos comerciales</b>	<i>miles de €</i>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Gastos de comercialización	3.616	6.128
Gastos Post-Venta	1.816	674
<b>Total</b>	<b>5.432</b>	<b>6.803</b>

*Gastos de personal.*

<b>Gastos de personal</b>	<i>miles de €</i>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Sueldos, salarios y asimilados	27.236	69.643
Cargas sociales	4.577	10.697
<b>Total</b>	<b>31.813</b>	<b>80.341</b>

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los años 2009 y 2008 distribuido por categorías y segmentos, fue el siguiente:

<b>2009</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Actividad Turmobiliaria</b>	<b>Actividad Hotelera</b>	<b>Total</b>
Dirección	27	--	27
Técnicos titulados	163	--	163
Administrativos	59	--	59
Comerciales	22	--	22
Operarios subalternos	48	2	50
<b>Total</b>	<b>319</b>	<b>2</b>	<b>321</b>

**2008**

Categoría	Actividad Inmobiliaria	Actividad Hotelera	Total
Dirección	51	8	59
Técnicos titulados	416	4	420
Administrativos	206	6	212
Comerciales	106	--	106
Operarios subalternos	241	57	298
<b>Total</b>	<b>1.020</b>	<b>75</b>	<b>1.095</b>

**2009**

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	26	2
Técnicos titulados	110	52
Administrativos	24	35
Comerciales	12	10
Operarios subalternos	38	13
<b>Total</b>	<b>209</b>	<b>112</b>

**2008**

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	50	8
Técnicos titulados	284	136
Administrativos	63	149
Comerciales	45	62
Operarios subalternos	242	56
<b>Total</b>	<b>684</b>	<b>411</b>

**20.2.- Variación de provisiones.**

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

**Variación de provisiones de tráfico.**

Los movimientos del epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Variación de provisiones de tráfico" para el año 2009 y 2008 se detalla como sigue:

2009		<i>miles de €</i>	
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión para existencias	527.827	(109)	527.718
Provisión para incobrables	56.572	--	56.572
Provisiones para reparaciones	1.589	(3.346)	(1.757)
Otras operaciones de tráfico	726	(149)	577
<b>Total</b>	<b>586.714</b>	<b>(3.604)</b>	<b>583.110</b>

2008		<i>miles de €</i>	
Provisiones tráfico	Dotaciones	Reversiones	Total
Provisión para existencias	2.276.530	--	2.276.530
Provisión para incobrables	69.121	(10.520)	58.601
Provisiones para reparaciones	4.396	(7.664)	(3.268)
Provisiones para costes pendientes	94.208	(89.062)	5.146
Otras operaciones de tráfico	495	(26.449)	(25.954)
<b>Total</b>	<b>2.444.750</b>	<b>(133.694)</b>	<b>2.311.055</b>

Tal y como se indica en las notas 1.2 y 13 se ha registrado una provisión por deterioro de las existencias de la actividad inmobiliaria como consecuencia de la valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 y que se muestra en el cuadro anterior.

#### *Variación de provisiones de inmovilizado.*

En el ejercicio 2009 se ha realizado una dotación por deterioro de activos intangibles y material por importe de 1.354 y 6.720 miles de euros, respectivamente, como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

#### **20.3.- Ingresos y gastos financieros.**

Este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada se desglosa en el siguiente cuadro:

Diferencial financiero	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Gastos financieros	(88.969)	(370.591)
Diferencias de cambio netas	(1.738)	(52.998)
Gastos financieros capitalizados	24.451	29.804
	(66.256)	(393.785)
Ingresos financieros	74.391	14.943
	74.391	14.943
<b>Total</b>	<b>8.135</b>	<b>(378.842)</b>

**21.- PARTES VINCULADAS**

Las cuentas anuales consolidadas incluyen las cuentas anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. y de las sociedades dependientes mencionadas en la nota 3. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, forman parte del tráfico habitual de la Sociedad 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
- Administradores y Alta Dirección

**Accionistas relevantes.**

En la medida en que las acciones de Martinsa-Fadesa, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo, por tanto, un registro de accionistas mantenido por la propia Sociedad, no se puede conocer con exactitud la estructura de propiedad de la misma. En cualquier caso, la Sociedad no conoce la existencia de titulares de participaciones significativas que no sean consejeros (incluyendo su participación indirecta).

Martinsa-Fadesa, S.A. es sociedad dependiente de las sociedades o personas detalladas a continuación, los que ostentan una participación total del 76,34%, siendo el 13,64 % participación directa y del 62,70% participación indirecta, según el siguiente desglose:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº acciones directas e indirectas	% de control directo	% de control indirecto
Fernando Martín Alvarez (*)	42.133.679	0,75%	44,46%
Antonio Martín Criado	14.082.731	--	15,11%
Agueira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,91%	--
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante	5.567.977	5,98%	--
Jesús Ignacio Salazar Bello	2.907.584	--	3,12%
Fernando Martín del Agua	8.137	--	0,01%
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	10	--	--
<b>Total</b>	<b>71.141.499</b>	<b>13,64%</b>	<b>62,70%</b>

(\*)Antonio Martín Criado, en virtud de pactos, actúa de forma concertada con Fernando Martín Alvarez.

Durante el ejercicio 2009 Y 2008 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del grupo.

**Empresas asociadas y control conjunto.**

El conjunto de sociedades incluidas en esta definición se especifica en la nota 3 de estas cuentas anuales consolidadas. Durante los ejercicios 2009 y 2008 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

2009						miles de €
Saldo y Transacciones Diciembre 2009	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos	
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	3	--	--	--	--	--
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	602	--	--	--	--
Asociadas Financieros Rive Gauche	4.951	1.459	--	501	--	--
Asociadas Groupe Fadesa Maroc	--	--	1	--	20	--
Asociadas Inpafer	--	363	--	--	48	--
Asociadas Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	1.366	--	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	26.622	--	--	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	17.019	705	--	1.203	--
Asociadas Inmobiliaria Marplus	--	529	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	130	--	--	--	--	--
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	30	--	--	--	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	18.054	--	7.806	--	--	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	--	5.072	--	--	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.600	14.837	--	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	59	--	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	1.150	--	--	--	--	--
Iberdom Sp Z.o.o.	965	--	--	--	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	--	1.137	--	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	939	--	2.506	--	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	1.282	--	125	--	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	15.498	--	952	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--	--
Volca Inmuebles, S.L.	120	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	171	--	--	--	--	--
Otros	--	106	143	--	--	--
<b>Total Saldos y Transacciones</b>	<b>43.352</b>	<b>56.875</b>	<b>27.665</b>	<b>501</b>	<b>1.271</b>	

2008						miles de €
Saldo y Transacciones	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos	
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	3	--	--	--	--	--
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	401	--	--	--	--
Asociadas Financieros Rive Gauche	5.582	553	--	--	--	--
Asociadas Groupe Fadesa Maroc	15.692	--	--	--	--	--
Asociadas Inpafer	--	384	--	--	--	--
Asociadas Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	1.332	--	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	23.827	--	--	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	19.318	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	250	--	--	--
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	30	--	89	--	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	47.506	--	--	--	--	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	--	5.072	--	--	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.725	29.509	29	2	--
Guadalmina Golf, S.A.	998	--	--	45	14	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	1.150	--	--	--	--	--
Iberdom	965	--	--	--	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	--	--	15	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	--	--	2.506	--	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	2.196	--	--	--	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	18.497	--	1.727	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--	--
<b>Total Saldos y Transacciones</b>	<b>92.619</b>	<b>53.612</b>	<b>34.686</b>	<b>74</b>	<b>16</b>	

**Administradores y Alta Dirección.**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y demás personas que asumen la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado, así como los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2009 y 2008 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2009 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como otro tipo de prestación ascienden a 3.262 miles de euros (4.827 en 2008), de los que 2.784 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (3.541 en 2008), 296 miles euros (496 euros en 2008) en concepto de dietas y 182 miles de euros (790 en 2008) en concepto de sueldos y salarios. Los miembros del consejo de administración no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no perciben ninguna otra retribución o prestación por pertenencia a otros consejos de administración de sociedades del Grupo. La relación de los cargos de dichos miembros en otras empresas del Grupo figura detallada en el Informe Anual del Gobierno Corporativo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2009 por los miembros de la alta dirección ascienden a 603 miles de euros (962 en 2008). Excepto por la contratación de pólizas de seguros de vida cuyas primas en el ejercicio 2009 han ascendido a 0 miles de euros (2 miles de euros en 2008), dicho colectivo no disfruta de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

**Otra información referente al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que mantienen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante o su Grupo, con indicación de los cargos o funciones que ejercen, son los siguientes:



Consejero	% Participación	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Fernando Martín Alvarez	95,38	Femeral, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Alvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Alvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Presidente y Consejero Delegado
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosquier, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquía, S.L.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Presidente
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador solidario
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Rio, S.A.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratin, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratin Corporación Hispana, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	33,00	El Paraiso de Doña Ildefonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bramasur, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Immorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

## 22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES

La remuneración al auditor por la auditoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 ha ascendido a 280 miles de euros (525 miles de euros en 2008).

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 442 miles de euros de los que 22 miles de euros corresponden a otros auditores (306 miles de euros en 2008). En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

## 23.- HECHOS POSTERIORES

Desde la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas hasta la fecha de formulación no ha ocurrido ningún hecho posterior que pudiera afectar de forma significativa a las mismas.



## **24.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO**

### **Riesgo que se derivan de los instrumentos financieros.**

Cumpliendo con la normativa contable vigente, en la nota 11 de esta memoria, se detallan los principales riesgos que se derivan de los instrumentos financieros del Grupo. Por otra parte, el Consejo revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de los riesgos que se derivan de la actividad del Grupo, que se resumen a continuación.

### **Riesgos que se derivan de la actividad del Grupo.**

La actividad principal del Grupo Martinsa Fadesa, se centra en la promoción inmobiliaria tanto en España, como en Portugal, Francia, Polonia, Hungría, Marruecos, México, Bulgaria y Rumania que incluye entre otras actividades el diseño, la construcción 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-Fadesa.
- Riesgos operativos: Son los propios del negocio que desarrolla el Grupo y que podrían resumir 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 del Grupo como consecuencia principalmente del acaecimiento de siniestros constructivos.
- Riesgos financieros: Ocasionados como consecuencia de las variaciones de 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 Comisión Ejecutiva es responsable de la definición de la estrategia del Grupo Martinsa Fadesa, 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 Fadesa están asegurados por un periodo de diez 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 propio Grupo como por profesionales externos.

#### *Riesgos patrimoniales.*

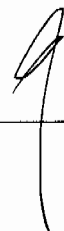
La prevención de este riesgo se realiza a través de los procedimientos de control interno, mediante la evaluación y el análisis de los riesgos a los que está sometido el patrimonio empresarial, cuantificando las posibles consecuencias por el acaecimiento de siniestros y garantizando su cobertura mediante 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.



**Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes**  
**Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2009****Entorno económico**

La economía española en 2009 prolongó la trayectoria contractiva iniciada en la segunda mitad del año anterior, aunque el ritmo de disminución de la actividad fue moderándose a partir del primer trimestre. Además, los últimos indicadores apuntan a que esta pauta se habría atenuado aún más en el último trimestre del año, estimándose un descenso en tasa intertrimestral del PIB del -0,1%, lo que supone una caída en tasa interanual del -3,1%, 9 décimas menos que en el trimestre anterior, según datos del Banco de España.

Por el lado del gasto, según el Banco de España la demanda nacional moderó su ritmo de retroceso hasta una tasa interanual del -4,8%, mientras que la aportación de la demanda exterior neta al PIB se redujo hasta situarse en el 2%. Con esto, el PIB habría descendido a una tasa del 3,6% en 2009, la mayor caída de actividad en las últimas décadas, en consonancia con la severidad de las tendencias contractivas a las que se ha enfrentado la economía mundial durante los dos últimos ejercicios. El retroceso de la producción fue consecuencia del pronunciado descenso de la demanda nacional, (-6% de media en 2009), que afectó a todos sus componentes, excepto a los vinculados a las Administraciones Públicas. Por el lado de la oferta, el descenso del gasto repercutió en todas las ramas productivas, con especial impacto en la industria y en la construcción. Todo ello determinó la intensificación del proceso de destrucción de puestos de trabajo, siendo la media de caída en el año de -6,7%, cifra más pronunciada que la registrada en otros ciclos recesivos.

En positivo cabe mencionar que se ha moderado el deterioro económico durante los dos últimos trimestres, en parte debido a un uso más intensivo de políticas fiscales anticíclicas en España en comparación con otros países de Europa.

En el panorama económico internacional en 2009 continuó la mejoría en los mercados financieros y se prolongó el proceso de reactivación económica, iniciado en el tercer trimestre, una vez que EEUU, Japón y la Zona Euro retomaron tasas de crecimiento positivas y las economías emergentes recuperaron mayores ritmos de expansión. Con ello, la economía mundial ha experimentado una mejora significativa en 2009, que ha permitido dar paso a una situación de relativa estabilidad. Ello se debe fundamentalmente a excepcionales medidas de estímulo público adoptadas por la mayor parte de las economías, tanto de tipo monetario como fiscal. No obstante, el principal riesgo al que se enfrenta la recuperación es la retirada prematura de estos planes, sobre todo en las economías más avanzadas, y en la incertidumbre sobre si el gasto privado podrá sustituir al gasto público tras dicha retirada.

En lo que respecta al sector inmobiliario en España Los datos de la Contabilidad Nacional muestran en el tercer trimestre de 2009 una caída de la construcción de viviendas, -25,5% interanual, y leve mejora en inversión de bienes de equipo (-22,7%). Además, los datos de viviendas iniciadas revelan una fuerte desaceleración. Así, según datos del INE, las viviendas iniciadas España hasta el tercer trimestre alcanzaron las ciento trece mil unidades, un 54% menos que en el mismo periodo del año anterior. Dentro de esta, la vivienda libre sufrió un retroceso del 70% hasta las sesenta mil viviendas iniciadas hasta el tercer trimestre.

Según el último informe del sector del Servicio de Estudios del BBVA, la construcción de vivienda se sigue reduciendo en línea con la sobreoferta. Así, el sector de la construcción en su conjunto lleva más de un año y medio contrayéndose. Un análisis desagregado apunta hacia un ajuste mayor en el sector residencial frente al no residencial, ya que éste no ha mostrado signos evidentes de contracción, debido en parte al apoyo de las políticas económicas. No obstante, es probable que durante los próximos trimestres la actividad no residencial se contraiga, sobre todo una vez que los planes de gobierno se agoten.

Además, el sector de la vivienda, sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. Con ello, la oferta de nueva vivienda se ha adaptado a este escenario, situándose en niveles mínimos. Además, la evolución de la inversión, producción y valor añadido de la construcción muestra que este proceso de ajuste todavía no ha tocado fondo.

Frente a esta contracción, la demanda ha mostrado una ligera contención de su descenso durante los meses de verano.

En este marco de oferta de nueva vivienda en niveles mínimos, el comportamiento de los visados de reforma de vivienda es más positivo, ya que en el tercer trimestre se visaron un 18% más que en el mismo periodo de un año antes. Además, esta evolución se ve apoyada por las actuaciones de política económica, como el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación como la Ley de Economía Sostenible (que incluyen iniciativas de este tipo).

Recuperada la normalidad, según el BBVA, se estima que habrá una demanda potencial de vivienda de unas 400.000 unidades al año. Tras completar el ajuste, el sector inmobiliario español debería converger hacia un tamaño más sostenible, donde se materializará una demanda de vivienda potencial más equilibrada.

No obstante, tanto el ajuste generalizado en los precios de vivienda, como la caída en los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector junto con las medidas adoptadas por los distintos gobiernos. Además, el análisis de los indicadores de accesibilidad a la vivienda a nivel internacional muestra que los hogares tendrán que realizar un menor esfuerzo para acceder a una vivienda en los próximos trimestres.

## **El futuro**

A nivel global, el FMI apunta a que la recuperación mundial ha empezado con más vigor del que se había previsto, pero avanza a un ritmo diferente en cada región. Tras la peor desaceleración mundial de la historia reciente, el crecimiento económico ha cobrado solidez y se ha extendido a las economías avanzadas en el segundo semestre de 2009. En la mayoría de las economías avanzadas la recuperación se espera seguirá siendo más lenta de lo normal, mientras que en muchas economías emergentes la actividad será relativamente vigorosa, sobre todo gracias a la demanda interna.

La producción y el comercio mundiales se reactivaron en el segundo semestre de 2009. Además, la confianza retornó con fuerza en los sectores financiero y real, gracias al apoyo extraordinario mediante políticas expansivas.

El FMI prevé que en las economías avanzadas el PIB se expandirá en un 2% en 2010 y que aumentará al 2,5% en el 2011. Pese a esta revisión, aún se prevé que en las economías avanzadas la recuperación sea débil, y que el PIB permanecerá por debajo de los niveles previos a la crisis hasta finales de 2011. En las economías emergentes se prevé un crecimiento entorno al 6% en 2010, tras el 2% registrado en 2009 y se proyecta que en 2011 continuará la aceleración. No obstante, el crecimiento evolucionará de manera muy variada entre países y regiones, dependiendo de las condiciones iniciales, los shocks externos y las medidas de política adoptadas.

Por lo que respecta a España, las previsiones apuntan a un descenso del 0,5% del PIB español en 2010 (según FUNCAS), no obstante la tasa interanual del PIB se volvería positiva en el cuarto trimestre del año.

Por lo que respecta a Martinsa-Fadesa, la declaración de Concurso Voluntario de Acreedores no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando y que abarca una amplia presencia internacional. En nuestros mercados internacionales, la situación va a venir muy marcada por las consecuencias que para la economía de cada país tenga la actual crisis financiera global.

La actual situación concursal de la matriz del Grupo Martinsa-Fadesa, hace necesario que todas las filiales, en gran medida orientadas a desarrollos urbanísticos a medio y largo plazo, readapten su estructura financiera a las actuales circunstancias de mercado, asumiendo que el apoyo de la matriz se circunscribe básicamente al mantenimiento y prórroga de los préstamos entre compañías del Grupo, estando por ello inmersas en un proceso de búsqueda y negociación de fuentes financieras alternativas a los préstamos y transferencias de la matriz concursada para hacer frente a los desarrollos en curso.



## Hechos destacados

Para Martinsa-Fadesa el ejercicio 2009 se ha visto marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras tanto a nivel nacional como internacional. No obstante, el Grupo ha alcanzado unos ingresos consolidados de 510 millones de euros en el 2009.

A fecha de elaboración de este informe el Concurso se encuentra en la fase común, durante la cual se tramitan las impugnaciones que han sido presentadas a la lista provisional de acreedores. Tras esta fase se someterá la propuesta de convenio a la Junta de Acreedores, manteniéndose la intervención de la Administración Concursal hasta tanto en cuanto se apruebe judicialmente el correspondiente convenio de acreedores

El 8 de enero de 2009, el Magistrado-Juez del Juzgado nº 1 de lo Mercantil, dictó mediante auto de medidas cautelares por el cual se ordenó al Agente de Garantías del préstamo de deuda Senior, así como cualquier beneficiario de las garantías, que se abstuviese de ejecutar cualquier garantía real o personal otorgada por la sociedad Martinsa-Fadesa, o cualquiera de sus sociedades filiales, nacionales o extranjeras, como medida necesaria para asegurar el previsible resultado de la anunciada acción de reintegración que habría de presentarse antes del día 9 de febrero por la Administración Concursal. La mencionada acción de reintegración fue presentada en la fecha prevista. Más adelante, la gran mayoría de los acreedores financieros del sindicato bancario, la Compañía, y la Administración Concursal de la misma, acordaron una transacción judicial que ha sido homologada por SSª, en relación con la vigencia de las garantías reales y la exigibilidad de las personales, además de otros aspectos menores. Como resultado de esto último ha quedado resuelta la demanda y las medidas cautelares han quedado sin efecto para todos los firmantes, pero sólo para estos últimos. En consecuencia, para el pequeño número de entidades acreedoras del sindicato que no compareció ni se ha adherido a la transacción judicial continúa su curso la demanda y las medidas cautelares permanecen en vigor.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa-Fadesa a 31 de Diciembre, según la tasación realizada por VALMESA, TECNITASA y THIRSA durante los meses de Diciembre de 2009 y Enero de 2010, asciende a 5.713 millones de euros. Este valor supone una disminución respecto a la tasación de junio 2009 de un 4.26% en términos absolutos al incluir también las bajas por ventas. Dicho valor de mercado ha sido obtenido siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.

## Evolución de los negocios del Grupo

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2009 la cifra total de 510,2 M de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del Grupo, supuso el 99% de esta cifra de ingresos y dentro de ésta, la venta de activos patrimoniales representó el 8%. De los ingresos totales, el 33,6% procedió del área internacional.

Durante el año 2009, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.942 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y suelo). De ellas, 889 corresponden a España y Portugal (878 viviendas y locales y 11 suelos) y 1.053, al área internacional (38% en Marruecos, 34% en Francia, 26% en Polonia y 2% en Hungría). El número de unidades escrituradas en 2008 fue de 2.327.

Debido a la situación concursal en que se encuentra la compañía en España, las nuevas operaciones que se firman corresponden a entregas directas o bien de suelo o bien de unidades terminadas. En este sentido, y en el periodo de referencia, de las unidades escrituradas en España y Portugal, aproximadamente el 74% corresponden fundamentalmente a nuevas operaciones y el resto a la escrituración de preventas realizadas en ejercicios anteriores.

Por el contrario, en el área internacional, donde el Grupo continúa con su actividad, sólo condicionada por la situación económica global, se han formalizado 582 nuevas preventas que se reparten fundamentalmente entre Francia (55%), Polonia (34%), Marruecos (10%) y Hungría el resto.

**Investigación y Desarrollo**

Dadas las actividades del Grupo habitualmente no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

**Acciones propias**

No se han realizado operaciones con acciones propias de la Sociedad Dominante en el ejercicio.

**Política de gestión de riesgos sobre instrumentos financieros.**

Las políticas sobre gestión de riesgos se incluyen en la nota 11 de la memoria consolidada adjunta.



**INFORME DEL ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, el Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA ha acordado, en su reunión del pasado 22 de abril de 2008, poner a disposición de los Sres. accionistas el presente Informe explicativo de las materias que, en cumplimiento del citado precepto, se han incluido en los Informes de Gestión complementarios de las Cuentas Anuales del ejercicio 2007.

**Concurso de acreedores voluntario**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión de la incapacidad para atender el cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008, mediante auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Portico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. y Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la sociedad dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008.

La situación de falta de tesorería suficiente para atender los pagos inminentes comprometidos por el Grupo se deriva fundamentalmente de las previsiones negativas de tesorería para los próximos meses, debido a la clara recesión que atraviesa actualmente la economía española en general y el mercado inmobiliario en particular. Recesión económica que impacta de forma negativa sobre la capacidad de las familias no solo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre, en un estancamiento radical.

La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada. La Sociedad Dominante se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe viene determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto. El informe provisional emitido por los Administradores Concursales está disponible en la página web de CNMV.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos prevé la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con

remuneración de aquella desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda supone la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente que la Sociedad ha solicitado ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio, informe preceptivo que se obtuvo en el ejercicio de 2009.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido las principales entidades financieras acreedoras. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Según la propuesta de convenio, los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 al 31 de diciembre de 2009, ascenderían a 212 millones de euros. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Para la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha tenido en cuenta los vencimientos que se indican en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivan de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figura clasificada en los vencimientos que tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se muestra en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, ha obligado a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, la Sociedad Dominante está centrando sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener la actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio de acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para el Grupo. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2009, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando el Grupo a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar al Grupo a realizar desembolsos no previstos. Los desembolsos no previstos con especial riesgo a la liquidez disponible, podría derivar de los siguientes aspectos:

- Resolución de contratos de clientes con obligación de devolución de los anticipos recibidos.
- Cumplimiento de hitos urbanísticos con obligación de pagos aplazados a los proveedores de suelo. En esta circunstancia, el incumplimiento de pago por liquidez no disponible podría limitar la disponibilidad de los activos relacionados y, en consecuencia un ajuste de GAV (Valor bruto de los activos).

a) **La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:**



Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos sociales el capital social de la entidad está compuesto por 93.181.822 acciones de 0,03 euros de nominal constituidas en una sola serie todas ellas suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de un número mínimo 100 de acciones para asistir y votar en las Juntas Generales. No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones de MARTINSA-FADESA, S.A..

**b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social, sin perjuicio de la aplicación de determinadas normas, que se exponen a continuación.

Como entidad cotizada, la adquisición de determinadas participaciones significativas está sujeta a comunicación al emisor y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 2/2007 de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que prevén como primer umbral de notificación el 3 % del capital o de los derechos de voto, o del 1% en caso de titulares domiciliados en paraísos fiscales.

Por último, también en cuanto que sociedad cotizada, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% del capital o de los derechos de voto de la Sociedad, determina la obligación de formular una Oferta Pública de Adquisición de Valores en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores.

Suspensión de cotización de las acciones de la sociedad

Las acciones de la compañía se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

**c) Las participaciones significativas en la capital, directas o indirectas;**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
FEMARAL, S.L.	28.943.728	12.491.472 (1)	44,462%
ALMARFE, S.L.	1.211.472	0	1,300%
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	0 0,00%	12,104%
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L.	6.942.020	0	7,449%
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152	0	0,818%
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A.	2.859.344	0	3,068%
PETRARQUÍA, S.L.	3.362.380	0	3,608%
TASK ARENAL, S.L.	2.193.396	0	2,354%
TASK DOZOLA, S.L.	1.462.264	0	1,569%
CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	928.720	0	0,99%
D.º Maria Dolores Ortega Renedo	0	6.613.039	7,096%

		(2)	
CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS	928.720	0	0,99%
GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U.	831.712	0	0,893%
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA	928.720	0	0,99%
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	5.567.977	0 (0,00%)	5,975%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
(1) ALMARFE, S.L.	1.211.472	01,300%
(1) FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	12,104%
(2) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L	6.441.381	6,912%
(2) Silletero de Inversiones SICAV	91.232	0,0979%
(2) Viveiro Inversiones SICAV	80.426	0,086%

**d) Cualquier restricción al derecho de voto**

Las restricciones para el ejercicio del derecho de voto son las comunes a cualquier sociedad anónima, no existiendo en los Estatutos sociales restricciones específicas de este derecho.

**e) Los pactos parasociales**

**e-1 Pacto entre D. Fernando Martín Álvarez y la Familia Martín Redondo**

D. Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U), de otra parte Huson y de otra parte la Familia Martín Redondo (a través de GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.)

El pacto, tiene por objeto la convergencia de ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad, la vinculación de los accionistas de la Sociedad y el establecimiento de determinadas restricciones en cuanto a la libre transmisibilidad de las acciones.

Las Partes del Sindicato procurarán llegar a un acuerdo en cuanto al sentido del voto con objeto de presentar en el Consejo de Administración de la Sociedad una posición unitaria. En caso de no lograr dicho acuerdo, la decisión se tomará por mayoría de votos, bastará con el voto favorable de D. Fernando Martín Álvarez para tomar entre otras las siguientes decisiones: (a) El plan estratégico de la Sociedad; (b) Los presupuestos anuales de la Sociedad, (c) La segregación de negocios o actividades; (d) La enajenación o gravamen de activos significativos; por; (e) La autorización para firmar convenios o pactos estratégicos por la Sociedad; (f) Propuestas a someter a la Junta General que tengan por objeto fusiones o escisiones o reorganizaciones societarias

**e-2 Pacto entre D. Fernando Martín Álvarez y la Familia Martín Redondo de una parte y de otra parte: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L. (sociedad controlada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián y Dña.**

Dolores Ortega), (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, (iii) TASK ARENAL, S.L. (controlada al 100% por D. Jesús Ignacio Salazar), (iv) TASK DOZOLA, S.L. (controlada al 100% por D. Raúl Jaime Salazar Bello)

*(1) Derecho de Adquisición Preferente*

Existía un pacto, desde el 14 de diciembre de 2008 y hasta el 14 de diciembre de 2009, or el cual, si los Inversores desean transmitir acciones de la Sociedad que representen, individualmente y en un solo acto, más de un 0,5% o, de forma acumulada y durante un periodo de 12 meses, más del 1,5% del capital social de la Sociedad, notificará por escrito dicha intención a los D. Fernando Martín Álvarez y de la Familia Martín Redondo, el precio al que tiene intención de vender y el resto de condiciones necesarias para el conocimiento completo de la operación proyectada para que estos puedan adquirirlas.

Igual compromiso asumieron, CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA), CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA, CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS, GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, SAU, sobre acciones representativas del 3,9% del capital social.

*(2) Consejo de Administración*

Mientras se encuentren en vigor los compromisos asumidos en los Acuerdos de Inversión los Accionistas se han comprometido a votar favorablemente al objeto de permitir que los siguientes Inversores tengan derecho a nombrar cada uno un (1) consejero en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN, sin embargo BANCAJA dimitió del Consejo con fecha 29 de agosto de 2009

**f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad**

• Nombramiento y cese de miembros del Consejo de Administración

Los artículos 30, 31 y 32 de los Estatutos sociales y los artículos 24 a 30 del Reglamento del Consejo de Administración regulan los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de Consejeros, que se pueden resumir en la forma siguiente:

1.- Nombramiento, reelección y ratificación:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre) y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo precisa la confirmación en la Junta General más próxima. En este caso, las funciones de los Consejeros así nombrados no duraran más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: No se requiere la cualidad de accionista para ser nombrado Consejero, salvo en el caso de nombramiento por cooptación, en que sí se precisa esa cualidad.

No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 25 para ser propuesto para el cargo de Consejero, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo a las funciones propias de su cargo.

Finalmente, en el Reglamento del Consejo en su artículo 11, se han recogido las prohibiciones para ser designado Consejero Independiente recogidas en las recomendaciones del Código Unificado, en el que se consideran tales aquéllos que, designados en atención a sus condiciones personales y profesionales, pueden desempeñar sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, no teniendo tal consideración los Consejeros que:

- (a) Hayan sido empleados o Consejeros Ejecutivos de sociedades del grupo, salvo que hubieran transcurrido 3 ó 5 años, respectivamente, desde el cese en esa relación.
- (b) Perciban de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de Consejero, salvo que no sea significativa.

No se tomarán en cuenta, a efectos de lo dispuesto en este apartado, los dividendos ni los complementos de pensiones que perciba el Consejero en razón de su anterior relación profesional o laboral, siempre que tales complementos tengan carácter incondicional y, en consecuencia, la sociedad que los satisfaga no pueda de forma discrecional, sin que medie incumplimiento de obligaciones, suspender, modificar o revocar su devengo.

- (c) Sean, o hayan sido durante los últimos 3 años, socio del auditor externo o responsable del informe de auditoría, ya se trate de la auditoría durante dicho período de la sociedad cotizada o de cualquier otra sociedad de su grupo.
- (d) Sean Consejeros Ejecutivos o Altos Directivos de otra sociedad distinta en la que algún Consejero Ejecutivo o Alto Directivo de la sociedad sea Consejero Externo.
- (e) Mantenga, o hayan mantenido durante el último año, una relación de negocios importante con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, Consejero o Alto Directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Se considerarán relaciones de negocios las de proveedor de bienes o servicios, incluidos las entidades financieras que participen de un modo destacado en la financiación de la sociedad, la de asesor o consultor.

- (f) Sean accionistas significativos, Consejeros Ejecutivos o Altos Directivos de una entidad que reciba, o haya recibido durante los últimos 3 años, donaciones significativas de la sociedad o de su grupo.

No se considerarán incluidos en esta letra quienes sean meros patronos de una Fundación que reciba donaciones.

- (g) Sean cónyuges, personas ligadas por análoga relación de afectividad, o parientes hasta de segundo grado de un Consejero Ejecutivo o Alto Directivo de la sociedad.
- (h) No hayan sido propuestos, ya sea para su nombramiento o renovación, por la Comisión de Nombramientos.



- (i) Se encuentren, respecto a algún accionista significativo o representado en el Consejo, en alguno de los supuestos señalados en las letras a), e), f) ó g) de esta Recomendación. En el caso de la relación de parentesco señalada en la letra g), la limitación se aplicará no sólo respecto al accionista, sino también respecto a sus consejeros dominicales en la sociedad participada.

Los Consejeros dominicales que pierdan la condición como consecuencia de la venta de su participación por el accionista al que representaban sólo podrán ser reelegidos como Consejeros Independientes cuando el accionista al que representaran hasta ese momento hubiera vendido la totalidad de sus acciones en la sociedad.

Un Consejero que posea una participación accionarial en la sociedad podrá tener la condición de independiente, siempre que satisfaga todas las condiciones establecidas en esta Recomendación y, además, su participación no sea significativa.

En el caso de que en alguno de los Consejeros Independientes, o que fuese a ser propuesto como tal, concurriese alguna de las circunstancias descritas en el apartado 3 anterior, el Consejo de Administración podrá evaluar la dispensa de dicha circunstancia, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, haciendo constar la misma en el Informe anual.

El Consejero podrá recobrar la aptitud para ser nombrado Consejero Independiente transcurrido un plazo de dos años desde que dejara de concurrir el impedimento que le afecte del párrafo 2 anterior, sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de proceder a la dispensa en los términos del apartado 5 precedente.

- Duración del cargo: Es de cuatro años, si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos, una o varias veces. La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación, que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata, será la misma que la del Consejero al que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

- Procedimiento: Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

## 2.- Cese o remoción:

El Reglamento del Consejo en su artículo 28, establece:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o a instancias del Consejo de Administración en alguno de los supuestos que figuran en el apartado 2 siguiente.
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) En el caso de Consejeros Dominicales, cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado, entendiéndose que concurre dicha circunstancia cuando la entidad o grupo empresarial al que representa deje de ostentar una participación accionarial significativa en el capital social de la Sociedad o cuando la entidad o grupo empresarial en cuestión solicite su sustitución como Consejero.
  - b) En el caso de Consejeros Independientes, si se integra en la línea ejecutiva de la Sociedad o de cualquiera de sus sociedades filiales, o cuando por otra causa se den en él cualquiera de las circunstancias enumeradas en el artículo 11, incompatibles con la condición de Consejero Independiente, salvo que el Consejo de Administración haga uso de la facultad de excepcionar dicha incompatibilidad, previo informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
  - c) En el caso de Consejeros Ejecutivos, cuando cesen en los puestos ejecutivos en razón a los cuales se produjo su nombramiento como Consejero.
  - d) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición previstos en la Ley o en el presente Reglamento.
  - e) Cuando resulten amonestados por el Comité de Nombramientos y Retribuciones por haber incumplido gravemente alguna de sus obligaciones como Consejeros.
  - f) Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de que goza la Sociedad y su grupo en el mercado o poner en riesgo de cualquier otra manera sus intereses y en especial cuando el Consejo así lo considere, por resultar procesado o se dictara auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.
3. El Consejo de Administración no propondrá el cese de Consejeros Dominicales ni de Consejeros Independientes antes del cumplimiento del período estatutario para el que fueron nombrados, salvo en los supuestos previstos en el apartado precedente o por causas excepcionales y justificadas que, previo informe del Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sean consideradas de la suficiente trascendencia por el Consejo de Administración.

• Modificación de Estatutos.-

El procedimiento para la modificación de Estatutos sociales viene regulado en el artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, que es común a todas ellas, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 103 de la citada Ley. Como entidad de crédito, la modificación de Estatutos de la entidad está sujeta a los procedimientos de autorización por el Ministerio de Economía y Hacienda que vienen recogidas en el Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de Bancos, actividad transfronteriza y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito, que establece en su artículo 8º que la modificación de los Estatutos sociales de los Bancos estará sujeta al procedimiento de autorización y registro establecido en el artículo 1 del citado Real Decreto.

Entre las competencias de la Junta recogidas en el artículo 32 de los Estatutos y 3 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, se contempla expresamente la modificación de Estatutos, sin sujetarse a mayorías distintas de las recogidas en la Ley.

**g) Los poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones**

La Presidente de MARTINSA-FADESA tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables por Ley, por los Estatutos, o por el Reglamento del Consejo que en su artículo 7 establece las competencias exclusivas del Consejo de Administración.

Con ocasión de la admisión de la Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores fueron designados tres Administradores Concursales: D<sup>a</sup> Antonia Magdaleno, KPMG (en a persona de D. Angel Martín Torres) y Bankinter, S.A. (en la persona de Antonio Moreno Rodríguez), que de acuerdo a lo previsto en el art. 48.1 de la Ley Concursal, tienen derecho de asistencia y asisten a los Consejos de Administración

El Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña de 24 de Julio de 2008, es su DISPONGO 3 establece: *"La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad."*

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 27 de Junio de 2008 delegó en el Consejo la facultad de ampliar el capital social de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153.1. b) de la Ley de Sociedades Anónimas, con facultad de sustitución a favor de los consejeros por acuerdo del Consejo. El Consejo de administración no ha toma decisión alguna de sustitución a favor de los Consejeros. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General. Ni el Consejo de Administración ni los Consejeros han hecho uso de las facultades delegadas.

Igualmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 27 de junio de 2008 delegó en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones convertibles o canjeables en acciones de Martinsa-Fadesa, con facultad de sustitución a favor de los consejeros. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General El Consejo de administración no ha toma decisión alguna de sustitución a favor de los Consejeros. Ni el Consejo de Administración, ni los Consejeros, han hecho uso de las facultades delegadas.

Finalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 25 de junio de 2009 delegó en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas, con facultad de sustitución a favor de los consejeros. El Consejo de administración no ha toma decisión alguna de sustitución a favor de los Consejeros. Ni el Consejo de Administración, ni los Consejeros, han hecho uso de las facultades delegadas.

En cuanto a las facultades para la compra de acciones, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de Junio de 2009 autorizo al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de MARTINSA-FADESA. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará, sumándose al de las que ya posean la Sociedad adquirente y sus Sociedades filiales, el límite legal establecido, fijado en el 10% del capital. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General. El Consejo de Administración, no ha hecho uso de las facultades delegadas.

**h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información**

No existen acuerdos significativos celebrados por la Sociedad que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición.

- i) **Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición**

Los efectos legales y convencionales que pueden derivarse de la extinción de la relación de servicios que liga al personal de MARTINSA-FADESA, S.A. con la entidad no son uniformes, sino que lógicamente varían en función del personal de que se trate, del cargo o puesto de trabajo que desempeñe el empleado, del tipo de contrato suscrito con la entidad, de la normativa que rijan su relación laboral, y de otros factores diversos. No obstante, con carácter general pueden distinguirse los siguientes supuestos:

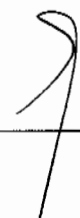
a) Empleados: En el caso de empleados vinculados a MARTINSA-FADESA por una relación laboral común, que constituyen la práctica totalidad del personal al servicio de la entidad, con carácter general, los contratos de trabajo que ligan a estos empleados con la entidad no contienen ninguna cláusula de indemnización por extinción de la relación laboral, por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que en su caso proceda en aplicación de la normativa laboral, según cual sea la causa extintiva de su contrato.

Existen algunos casos de vinculación por una relación laboral común cuyo contrato de trabajo les reconoce el derecho a una indemnización en caso de extinción de la relación laboral por causas tasadas, generalmente sólo por despido improcedente. Para fijar la indemnización normalmente se utiliza como base el salario fijo bruto anual del empleado vigente en el momento de producirse la extinción del contrato.

b) Personal de Alta Dirección: En el caso de personal vinculado a MARTINSA-FADESA por una relación laboral especial de alta dirección (contrato especial de alta dirección) existen supuestos en los que el contrato no establece ninguna indemnización por extinción de la relación laboral, por lo que el directivo tendrá derecho, en su caso, a la indemnización prevista en la normativa reguladora de la relación laboral especial de alta dirección. A estos efectos, se recuerda que el Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, regulador de la relación Laboral Especial de Alta Dirección, prevé en su artículo 10.3 que el alto directivo podrá extinguir el contrato especial de trabajo con derecho a las indemnizaciones pactadas, y en su defecto fijadas en esta norma para el caso de extinción por desistimiento del empresario, fundándose, entre otras causas, en un cambio importante en la titularidad de la empresa, que tenga por efecto una renovación de sus órganos rectores o en el contenido y planteamiento de su actividad principal, siempre que la extinción se produzca dentro de un periodo que va a los seis meses siguientes a la producción de tales cambios.

Junto a estos, existen otros directivos cuyo contrato sí reconoce el derecho a percibir una indemnización en caso de extinción de la relación laboral por determinadas causas. Esta indemnización normalmente se fija de forma individual para cada alto directivo en atención a sus circunstancias profesionales y a la relevancia y responsabilidad del cargo que ocupa en la entidad.

c) Consejeros ejecutivos: En relación a los Consejeros Ejecutivos, los contratos reguladores del desempeño de funciones directivas, distintas de las de decisión colegiada y supervisión inherentes a su pertenencia al órgano de administración, son de duración indefinida.





**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante de este Informe de gestión en virtud la Ley de Sociedades Anónimas.

**ANEXO I****INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO****SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS****DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

FECHA FIN DE EJERCICIO

31/12/2009

**C.I.F.**

A-80116358

**Denominación Social: MARTINSA-FADESA, S.A.****Domicilio social: Avda. Alfonso Medina, s/n, La Coruña**

**A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**A.1 Cuadro sobre el capital social de la sociedad:**

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/12/2007	2.795.754,66	93.191.822	93.191.822

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Si  No

Clase	Número de Acciones	Normal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes
-----	-----	-----	-----	-----

**A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:**

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	5.567.977	0 (0,00%)	5,975%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%
D.º Maria Dolores Ortega Renedo (*)	0	6.613.039	7,096%

(\*) A través de Aguiera de Inversiones, S. L. (6,912%) y de Reordo S.L., que controla a la Silletero de Inversiones SICAV (titular de 91.232 acciones) y de Viveiro Inversiones SICAV (titular de 80.426 acciones)

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación

**A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:**

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
D. Fernando Martín Álvarez	698.479 (0,750%)	41.435.200 (44,462%) (1)	42.050.154 (45,122%)
FEMARAL, S.L. (	28.943.728 (31,058%)	12.491.472 (13,404) (2)	41.435.200 (44,462%)
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000 (12,104%)	0	11.280.000 (12,104%)
D. Antonio Martín Criado	12	14.082.731 (15,111%) (3)	(15,111%)
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152 (0,818%)	(3)	0,818%
PETRARQUÍA, S.L.	3.362.380	9.958.299 (3)	14,293
D. Fernando Martín del Agua	12	0	0,000
Estructuras Deportivas Edaval	10	8.125 (5)	0,000
TASK ARENAL, S.L	193.396 (2,354%)	3.655.660 (4)	3,923
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	12	3.655.660 (4)	3,923

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
FEMARAL, S.L. (1)	28.943.728 (31,058%)	41.435.200 (44,462%)
ALMARFE, S.L. (1) y (2)	1.211.472 (1,300%)	1.211.472 (1,300%)
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (1) y (2)	11.280.000 (12,104%)	11.280.000 (12,104%)
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L. (3)	6.942.020 (7,447%)	6.940.020 (7,449%)
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. (3)	2.859.344 (2,948%)	2.747.244 (3,068%)
Familia Martín Redondo (3)	156.835 (0,168%)	156.835 (0,168%)
TASK DOZOLA, S.L. (4)	1.462.264 (1,569%)	1.462.264 (1,569%)
José Manuel Serra Peris (5)	8.125	(0,00)
<b>% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración</b>		<b>64,16</b>

**NOTAS:**

(i) La sociedad TASK DOZOLA, S.L. es una sociedad independiente y no controlada por D. Jesús Salazar Bello. Dicha sociedad está controlada por D. Jaime Salazar Bello, hermano del anterior, y su inclusión en este apartado se debe exclusivamente a que D. Jesús Salazar Bello ha sido nombrado consejero con los votos de TASK DOZOLA, S.L. y, en consecuencia, se entiende representada en el Consejo de Administración.

(ii) EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. y la Familia Martín Redondo (3), son sociedades representadas en el Consejo por Grupo Empresarial Antequera, motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

(ii) El representante y administrador único de Edaval en el Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa, es D. José Manuel Serra Peris, motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

**Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:**

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalente	% sobre el total de derechos de voto
D. Jesús Ignacio Salazar Bello (1)	0	714.275	714.275	0,766%
D. Fernando Martín Álvarez (2)	0	0	0	0%

(1) D. Jesús Ignacio Salazar Bello representante persona física del consejero: TASK ARENAL, S.L., (a través de las sociedades controladas por él UNIÓN DE CAPITALS, S.A. y BELLMAR INVERSIONES PATRIMONIALES, S.L.).

(2) D. Fernando Martín Álvarez, a los solos efectos de lo dispuesto en el Real Decreto 1333/2005, artículo 9.3.a), comunica la posición de la sociedad TASK LUCAR, S.L., controlada por su esposa M<sup>ª</sup> Jesús del Agua de un contrato forward sobre un número equivalente de acciones de 1.651.920 (1,773%), cuya cancelación del Contrato fue Notificada a la CNMV con fecha 20/11/2008.

Adicionalmente, D. Fernando Martín Álvarez tiene una opción de compra en caso de liquidación de los Warrants descritos en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro de 17 de diciembre de 2.007 mediante la entrega de las acciones, sobre dichas acciones ejercitable en la fecha de liquidación de los Warrants a un precio equivalente al mismo precio al que han sido entregadas (es decir, al valor de cotización).

**A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:**

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L	Familiar	La primera es una sociedad controlada por D. Jesús Salazar Bello, y la segunda es una sociedad controlada por Jaime Salazar Bello
D. Antonio Martín Criado y D. Rafael Bravo Caro	Familiar	D. Rabel Bravo está casado con una hija de D. Antonio Martín
D. Fernando Martín Álvarez y D. Fernando Martín del Agua	Familiar	Son padre e hijo respectivamente
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A., PETRAXARQUÍA, S.L. y D. Antonio Martín Criado	Familiar	Son sociedades controladas por D <sup>a</sup> Emilia Martín Redondo, D <sup>a</sup> Laura Martín Redondo y D <sup>a</sup> Palmira Martín Redondo, hijas de D. Antonio Martín Criado

Femaral y D. Fernando Martín Álvarez,	Societaria	D. Fernando Martín Álvarez es el accionista mayoritario y de control de FEMARAL
FEMARAL, S.L., ALMARFE, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	Societaria	FEMARAL es el accionista de control de las otras dos sociedades

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-----	-----	-----

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Si

Intervinientes en el pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
(i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L. (sociedad controlada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián y Dña. Dolores Ortega), (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, (iii) TASK ARENAL, S.L. (controlada al 100% por D. Jesús Ignacio Salazar), (iv) TASK DOZOLA, S.L. (controlada al 100% por D. Raúl Jaime Salazar Bello), (v) Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. y (vi) Familia Martín Redondo (a través de GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L)	16,293%	(1) Derecho de Adquisición Preferente  Existió durante el plazo computado desde el 14 de diciembre de 2.008 y hasta el 14 de diciembre de 2.009, pacto por el cual, si los Inversores desean transmitir acciones de la Sociedad que representen, individualmente y en un solo acto, más de un 0,5% o, de forma acumulada y durante un periodo de 12 meses, más del 1,5% del capital social de la Sociedad, notificará por escrito dicha intención a los D. Fernando Martín Álvarez y de la Familia Martín Redondo, el precio al que tiene intención de vender y el resto de condiciones necesarias para el conocimiento completo de la operación proyectada para que estos puedan adquirirlas.  Igual compromiso asumieron, CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA), CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA, CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS, GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, SAU, sobre acciones representativas del 3,9% del capital social.  (3) Consejo de Administración

<p>(ii) D. Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.), de otra parte Huson y de otra parte la Familia Martín Redondo (a través de GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.)</p>	<p>59,283 %</p>	<p>Mientras se encuentren en vigor los compromisos asumidos en los Acuerdos de Inversión los Accionistas se han comprometido a votar favorablemente al objeto de permitir que los siguientes Inversores tengan derecho a nombrar cada uno un (1) consejero en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, y (iii) TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L., conjuntamente. En virtud de tal compromiso, CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L. y D. Jesús Salazar Bello (a propuesta de TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L.) fueron designados miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por la Junta General en su reunión de fecha 27 de junio de 2007.</p> <p>El pacto, tiene por objeto la convergencia de ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad, la vinculación de los accionistas de la Sociedad y el establecimiento de determinadas restricciones en cuanto a la libre transmisibilidad de las acciones.</p> <p>Las Partes del Sindicato procurarán llegar a un acuerdo en cuanto al sentido del voto con objeto de presentar en el Consejo de Administración de la Sociedad una posición unitaria. En caso de no lograr dicho acuerdo, la decisión se tomará por mayoría de votos, bastará con el voto favorable de D. Fernando Martín Álvarez para tomar entre otras las siguientes decisiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) El plan estratégico de la Sociedad;</li> <li>(b) Los presupuestos anuales de la Sociedad;</li> <li>(c) La segregación de negocios o actividades;</li> <li>(d) La enajenación o gravamen de activos significativos;</li> <li>(e) La autorización para firmar convenios o pactos estratégicos por la Sociedad;</li> <li>(f) Propuestas a someter a la Junta General que tengan por objeto fusiones o escisiones o reorganizaciones societarias.</li> </ul>
---	-----------------	--

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso describalas brevemente:

Si  No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
-----	-----	-----

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

**A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:**

Si  No

Nombre o denominación social
D. FERNANDO MARTIN ÁLVAREZ
<b>Observaciones</b>
El control directo lo tiene el accionista mayoritario, esto es FEMARAL (sociedad participada en el 95,39% por D. Fernando Martín Álvarez) que tiene una participación directa e indirecta del 45,11%. Adicionalmente en virtud de los pactos descritos en el apartado A6, con la familia Martín Redondo, se le imputa una participación la participación de la Familia Martín Redondo (equivalente al 14,82%).

**A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad**

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.651.913	0	1,77

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
0	0
<b>Total:</b>	<b>0</b>

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
0	0	0	0,00
<b>Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo</b>			<b>0</b>

**A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.**

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2009 ha acordado autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas, con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil de las acciones de la Sociedad, en los siguientes términos:

- (a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 10 por 100 del capital social;
- (b) El precio o contravalor oscilara entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente del valor de cotización en cada momento y,
- (c) El plazo de vigencia de la autorización será de 5 años a partir del día siguiente al del acuerdo.

**A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social.**

Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

Si  No

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal</b>	
--	--

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

Si  No

<b>Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción estatutaria</b>	
--	--

<b>Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto</b>

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

Si  No

<b>Descripción de las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social</b>
--

**A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.**

Si  No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:



**B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**
**B.1 Consejo de Administración:**
**B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:**

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

**B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:**

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el Consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Fernando Martín Álvarez		Presidente Ejecutivo	Noviembre de 1991	27 Jun. 2007	Junta General
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA	D. Rafael Bravo	Vocal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
PETRAXARQUIA	D. Antonio Martín Criado	Vice-presidente	29 Agosto 2.008	28 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
TASK ARENAL	D. Jesús Ignacio Salazar Bello	Vocal	29 Agosto 2.008	29 Agosto 2.008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
D. Fernando Martín del Agua		Vocal	27 Junio 2007	27 Junio 2007	Junta General
FEMARAL	Pendiente de designar representante por dimisión de D. Rafael Gonzalez de la Cueva	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General
FT Castellana Consultores	D. Fernando Sainz	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General
Estructuras Deportivas EDAVAL	D. José Manuel Serra Peris	Vocal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
ALMARFE (No es consejero hasta que designe representante)	Pendiente de designar representante		27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General

<b>Número Total de Consejeros</b>	<b>9</b>
-----------------------------------	----------

(\*) Con ocasión de la admisión de la Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores fueron designados tres Administradores Concursales: D<sup>a</sup> Antonia Madaleno, KPMG (en a persona de D. Ángel Martín Torres) y Bankinter, S.A. (en la persona de Antonio Moreno Rodríguez), que de acuerdo a lo previsto en el art. 48.1 de la Ley Concursal, tienen derecho de asistencia y asisten a los Consejos de Administración. El Auto del

Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña de 24 de Julio de 2.008, es su DISPONGO 3 establece: "La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad."

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja

**B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:**

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Fernando Martín Álvarez	-----	Presidente Ejecutivo

<b>Número total de consejeros ejecutivos</b>	<b>1</b>
<b>% total del Consejo</b>	<b>12,5%</b>

**CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
PETRAXARQUÍA, S.L. (representada por D. Antonio Martín Criado)	-----	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. PETRAXARQUÍA, S.L
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., (representada D. Rafael Bravo Caro)	-----	EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L. GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L
D. Fernando Martín del Agua	-----	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V.

		y ALMARFE, S.L.
FEMARAL, S.L.,	-----	FEMARAL, S.L. FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U.		FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
TASK ARENAL, S.L. (representada por D. Jesús Ignacio Salazar Bello)	-----	TASK DOZOLA, S.L. TASK ARENAL, S.L.

<b>Número total de consejeros dominicales</b>	<b>6</b>
<b>% total del Consejo</b>	<b>75,00%</b>

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Perfil</b>
D. José Manuel Serra Peris (através de EDAVAL)	Desde 1986 a 1993 desempeñó, junto con su actividad como Abogado del Estado en la Delegación de Hacienda de Valencia y Tribunales del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el ejercicio privado de la abogacía. Desde abril de 1996 a mayo de 2000 fue nombrado para diversos cargos públicos en el ámbito de la Administración General del Estado. Así, en Mayo de 1996 fue nombrado Secretario General Técnico del Ministerio de Industria y Energía, el 20 de Marzo de 1998 fue nombrado Subsecretario del Ministerio de Industria y Energía y, por último, el 30 de septiembre de 1998 fue nombrado Secretario de Estado de Industria y Energía, cargo en el que cesó a petición propia en mayo de 2000. Ha sido miembro del Consejo de Administración de Iberia, Líneas Aéreas de España, S.A. y miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Endesa y Uralita y Red Eléctrica de España. En la actualidad forma parte de distintos Consejos de Administración, pudiendo destacarse NATRACEUITICAL, S.A.y Ence.

<b>Número total de consejeros independientes</b>	<b>1</b>
<b>% total del Consejo</b>	<b>12,50%</b>

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Comisión que ha propuesto su nombramiento</b>
-----	-----



Número total de consejeros externos	----
% total del Consejo	----

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista
-----	-----	-----

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
-----	-----	-----	-----

**B.1.4** Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
D. Jesús Salazar Bello	Pacto Para social Ver Apartado A6

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Si  No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
	No ha habido peticiones formales de ningún accionista

**B.1.5** Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero	Motivo del cese
Aguiera de Inversiones	la remisión de la información para los consejos se ha venido realizando con poca antelación para un análisis detenido y detallado, lo que le ha obligado a abstenerse en las votaciones de los últimos consejos, así como por mantener discrepancias en la propuesta del Convenio propuesto por la sociedad

**B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:**

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
D. Fernando Martín Álvarez	Todas las facultades del Consejo, salvo las indelegables por ley o estatutos.

**B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
-----	-----	-----

**B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
D. José Manuel Serra Peris (representante de EDAVAL)	GRUPO EMPRESARIAL ENCE, S.A.	Vocal
D. José Manuel Serra Peris	NATRACEUTICAL, S.A.	Vocal

**B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:**

Si  No

Explicación de las reglas
<p>La sociedades no tiene reglas específicas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, entendiéndose limitado por lo previsto el artículo 25 del Reglamento, "El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos (Consejeros Externos) recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo".</p> <p><i>Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia, establece:</i></p> <p>El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de Administración, en calidad de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero</p>

nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar las circunstancias concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

**B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:**

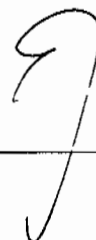
	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

**B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:**

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	2.966
Retribución variable	-
Dietas	296
Atenciones Estatutarias	--
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	--
Otros	--
<b>TOTAL:</b>	<b>3.262 (*)</b>

(\*) la retribución total del año 2.008 fue de 4.827 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 32,42%



Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	
Créditos concedidos	
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	-
Primas de seguros de vida	
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	

**b) Remuneración total por tipología de consejero:**

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.635 (*)	--
Externos dominicales	512	--
Externos independientes	115	--
Otros externos	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>3.262</b>	<b>--</b>

(\*)La retribución total del año 2.008 fue de 3.515 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 19,22%

**c) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:**

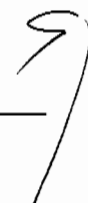
Remuneración total consejeros (en miles de euros)	3.262
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante	(0,44)%

**B.1.12** Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
D. Manuel Rubiales Regordán (baja noviembre 2009)	Director General de Estrategia, Finanzas y Recursos
D. Luis Cuevas Puerta ( baja noviembre 09)	Director General de operaciones
<b>Remuneración total de la alta dirección (en miles de euros)</b>	<b>603</b>

**B.1.13** Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	1	
	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	x	



¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

**B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto:**

<b>Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias</b>	
El artículo 33 de los Estatutos sociales, aprobados por la Junta General de 27 de Junio de 2007, establece:	
1.	La retribución del Consejo de Administración consistirá en una asignación fija mensual, en dietas por asistencia a los Consejos de Administración y en una participación del 2% de los beneficios del ejercicio, una vez dotadas las reservas legales y estatutarias y el pago a los accionistas como dividendo de un 4% del valor nominal de las acciones. La retribución de los distintos consejeros podrá ser diferente en función de su carácter o cargo.
2.	Podrán establecerse sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y las demás condiciones que estime oportunas. Asimismo y previo el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal, directivo o no, de la Sociedad y de las sociedades del grupo.
3.	La remuneración prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidos con carácter general o singular para aquellos miembros del Consejo de Administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la Sociedad, ya laboral – común o especial de alta dirección–, mercantil o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del Consejo de Administración.
4.	La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.
El artículo 33 del Reglamento del Consejo aprobado por la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2007 establece:	
1.	El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas con arreglo a las previsiones estatutarias y de acuerdo con las informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.



2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea moderada, sin perjuicio de que se tenga en cuenta las habituales en el mercado. Asimismo, el Consejo velará por que el importe de la retribución de los Consejeros Externos sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación sin constituir un obstáculo para su independencia.
3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará anualmente un informe relativo a la retribución de los Consejeros que someterá al propio Consejo de Administración. Su contenido se adaptará a las normas que se dicten sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo y Memoria Anual.
4. Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la Sociedad o su grupo.

Igualmente, los puntos d) y f) del artículo 20 del Reglamento del Consejo, establece:

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.
- b) Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.
- c) Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones:

	Sí	No
<b>A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual Cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.</b>	X	
<b>La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.</b>	X	

**B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:**

Sí  No

	Sí	No
<b>Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen</b>	X	
<b>Conceptos retributivos de carácter variable</b>	X	
<b>Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.</b>	X	
<b>Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán</b>	X	

**B.1.16** Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

Sí  No

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia el informe sobre la política de retribuciones</b>
El Consejo sometió a la votación de la Junta General la política de retribuciones para el ejercicio 2007. Dicha Junta General, en su sesión celebrada el 27 de junio de 2007, aprobó unánimemente una retribución fija anual, delegando en el Consejo de Administración la distribución de esta cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y naturaleza de sus servicios para el ejercicio 2.007 y sucesivos ejercicios, estando vigor dicho acuerdo para el ejercicio 2.009. En sesión del mismo día 27 de junio de 2007 se acordó, con motivo de la inminente salida a Bolsa de la Sociedad, establecer una retribución fija anual por pertenencia al Consejo de Administración, por pertenencia a la Comisión Ejecutiva y por pertenencia a cada una de las Comisiones delegadas del Consejo de Administración,

<b>Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones</b>
INFORMA

	Sí	No
<b>¿Ha utilizado asesoramiento externo?</b>		X

9

**B.1.17** Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación Social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Antonio Martín Criado	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.	Apoderado
D. Rafael Bravo Caro	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.	Apoderado
D. Fernando Martín Álvarez	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Presidente
D. Fernando Martín del Agua	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Vocal
D. Jesús Salazar Bello	TASK ARENAL, S.L.	Vocal

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
-----	-----	-----

**B.1.18** Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Si  No

**Descripción modificaciones**

**B.1.19** Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

El Reglamento del Consejo establece:

**Artículo 24°.- Nombramiento de Consejeros**

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General, salvo en los casos de nombramiento por el Consejo de Administración de conformidad con las normas contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de cooptación para cubrir vacantes y designación por accionistas en ejercicio de su derecho de representación proporcional.
2. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para los Consejeros Independientes y de previo informe para el resto de los Consejeros.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

**Artículo 25°.- Designación de Consejeros Externos**

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.

**Artículo 26°.- Reelección de Consejeros**

1. Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General serán previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
2. El Consejo de Administración procurará que los Consejeros Independientes que sean reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

**Artículo 27°.- Duración del cargo**

1. Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General Ordinaria o haya transcurrido el término legal para la celebración de dicha Junta General Ordinaria.



2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

**Artículo 28º.- Cese de los Consejeros**

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o a instancias del Consejo de Administración en alguno de los supuestos que figuran en el apartado 2 siguiente.
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
  - a) En el caso de Consejeros Dominicales, cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado, entendiéndose que concurre dicha circunstancia cuando la entidad o grupo empresarial al que representa deje de ostentar una participación accionarial significativa en el capital social de la Sociedad o cuando la entidad o grupo empresarial en cuestión solicite su sustitución como Consejero.
  - b) En el caso de Consejeros Independientes, si se integra en la línea ejecutiva de la Sociedad o de cualquiera de sus sociedades filiales, o cuando por otra causa se den en él cualquiera de las circunstancias enumeradas en el artículo 11, incompatibles con la condición de Consejero Independiente, salvo que el Consejo de Administración haga uso de la facultad de excepcionar dicha incompatibilidad, previo informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
  - c) En el caso de Consejeros Ejecutivos, cuando cesen en los puestos ejecutivos en razón a los cuales se produjo su nombramiento como Consejero.
  - d) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición previstos en la Ley o en el presente Reglamento.
  - e) Cuando resulten amonestados por el Comité de Nombramientos y Retribuciones por haber incumplido gravemente alguna de sus obligaciones como Consejeros.
  - f) Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de que goza la Sociedad y su grupo en el mercado o poner en riesgo de cualquier otra manera sus intereses y en especial cuando el Consejo así lo considere, por resultar procesado o se dictara auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.
3. El Consejo de Administración no propondrá el cese de Consejeros Dominicales ni de Consejeros Independientes antes del cumplimiento del período estatutario para el que fueron nombrados, salvo en los supuestos previstos en el apartado precedente o por causas excepcionales y justificadas que, previo informe del Comisión de Nombramientos y



Retribuciones, sean consideradas de la suficiente trascendencia por el Consejo de Administración.

**Artículo 29°.- Expresión de las razones de cese como Consejero**

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, éste explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo que se comunicará como hecho relevante y se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

**Artículo 30°.- Objetividad y secreto de las votaciones**

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 37° de este Reglamento, los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.
2. Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de Consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros, sin perjuicio de todo consejero a dejar constancia en el acta el sentido de su voto.

Finalmente, por lo que se refiere a la evaluación de consejeros, el artículo 23.3 del Reglamento del Consejo, establece:

- 23.3. El Consejo de Administración evaluará anualmente su propio funcionamiento como órgano, así como el funcionamiento de sus Comités y el desempeño de las funciones por el Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, el cumplimiento del presente Reglamento y el de la Junta General de accionistas, y la calidad de sus trabajos. Para la evaluación se contará con el informe que el Comité de Auditoría o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones rinda al Consejo de Administración al respecto.

**B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.**

**Artículo 28°.- Cese de los Consejeros**

1. .../....
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
  - a) En el caso de Consejeros Dominicales, cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado, entendiéndose que concurre dicha circunstancia cuando la entidad o grupo empresarial al que representa deje de ostentar una participación accionarial significativa en el capital social de la Sociedad o cuando la entidad o grupo empresarial en cuestión solicite su sustitución como Consejero.
  - b) En el caso de Consejeros Independientes, si se integra en la línea ejecutiva de la Sociedad o de cualquiera de sus sociedades filiales, o cuando por otra causa se den en él

cualquiera de las circunstancias enumeradas en el artículo 11, incompatibles con la condición de Consejero Independiente, salvo que el Consejo de Administración haga uso de la facultad de excepcionar dicha incompatibilidad, previo informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

c) En el caso de Consejeros Ejecutivos, cuando cesen en los puestos ejecutivos en razón a los cuales se produjo su nombramiento como Consejero.

d) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición previstos en la Ley o en el presente Reglamento.

e) Cuando resulten amonestados por el Comité de Nombramientos y Retribuciones por haber incumplido gravemente alguna de sus obligaciones como Consejeros.

f) Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de que goza la Sociedad y su grupo en el mercado o poner en riesgo de cualquier otra manera sus intereses y en especial cuando el Consejo así lo considere, por resultar procesado o se dictara auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.

**B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:**

Si  No

Medidas para limitar riesgos
El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 7º, un catálogo formal de materias reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo de Administración.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

Si  No

Explicación de las reglas
El artículo 12.2 del Reglamento del Consejo establece: Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten al menos cinco Consejeros, en cuyo caso se convocará para reunirse dentro de los siete días siguientes a la petición.

**B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:**

Si  No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Adopción de acuerdos		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
La delegación permanente de todas o algunas de las facultades legalmente delegables por el C. Administración, en el Presidente, Consejero Delegado o Comisión Ejecutiva y la designación de las personas que deban ocupar dichos cargos	Se necesita concurren presentes o representados dos terceras partes de los miembros del Consejo	Dos terceras partes de los miembros del Consejo
Resto de materias	La mitad más uno de los consejeros	Mayoría absoluta de los concurrentes

**B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.**

Si  No

Descripción de los requisitos
-----

**B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:**

Si  No

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente tiene voto dirimente en caso de empate de las votaciones

**B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:**

Si  No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

**B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:**

Si  No

Número máximo de años de mandato
-----

**B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.**

Explicación de los motivos y de las iniciativas
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como valor fundamental a la hora de elegir consejeros, solvencia, competencia y experiencia, sin que exista sesgo en la selección de los mismos.



En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos por género implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

Si  No

Señale los principales procedimientos
<p>La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como funciones asignadas: (i) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos, (ii) Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta., (iii) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.</p> <p><i>Por otra parte, el Reglamento del Consejo, en su Artículo 25º.- Designación de Consejeros Externos, establece:</i></p> <p>El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.</p>

**B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.**

Asistir a las sesiones de los órganos que forman parte es una de las obligaciones de los Consejeros. Cuando no puedan acudir personalmente a la sesión del Consejo, los Consejeros procurarán que la representación que confieran con carácter especial a favor de otro miembro del Consejo incluya las oportunas instrucciones siempre que la formulación del orden del día lo permita (artículo 23.1 del Reglamento del Consejo).

**B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:**

Número de reuniones del Consejo	11
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:



<b>Número de reuniones de la Comisión ejecutiva o delegada</b>	-----
<b>Número de reuniones del Comité de auditoría</b>	<b>3 (*)</b>
<b>Número de reuniones de la Comisión de nombramientos y retribuciones</b>	<b>(*)</b>
<b>Número de reuniones de la Comisión de nombramientos</b>	---
<b>Número de reuniones de la Comisión retribuciones</b>	---

(\*) NOTA: En Martinsa-Fadesa, las Comisiones Delegadas del Consejo, no han vuelto a reunirse desde la solicitud de Concurso Voluntario, habiendo retomado el Comité de auditoría sus sesiones por acuerdo del consejo De Administración de 28 de Julio de 2009..

**B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:**

<b>Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio</b>	<b>7</b>
<b>% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio</b>	<b>11,11%</b>

**B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:**

Si                      No xx

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el Consejo:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
---------------	--------------

NOTA: El Comité de Auditoría, tiene como funciones encomendadas, Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados y con carácter previo a la presentación de las cuentas al Consejo, se reúne con la Dirección Financiera y los Auditores externos en orden a examinar todos los aspectos de las cuentas anuales, de modo que el texto que se somete a aprobación cuenta con la recomendación positiva de la Comisión de Auditoría. Tal y como nos hemos referido anteriormente, las Comisión de Auditoría, no se reúne desde la declaración de Concurso Voluntario, por lo que para el ejercicio 2.008, ha sido el Consejo de Administración quien ha realizado estas funciones

**B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.**

El Comité de Auditoría tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo de Administración, para su formulación de acuerdo con la Ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, el Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Tal y como nos hemos referido anteriormente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones y el Comité de Auditoría, no se reunió desde la declaración de Concurso Voluntario. Por acuerdo del Consejo de Julio de 2009, se procedió a la renovación de la composición del Comité de Auditoría, por lo que parte el ejercicio 2.009, ha sido el Consejo de Administración quien ha realizado estas funciones del Comité de Auditoría, no obstante, lo anterior, el Comité de Auditoría, desde el mes de octubre mantuvo dos reuniones, la primera con la dirección financiera y la auditoría interna para fijar procedimiento y calendario y, la segunda en el mes de diciembre que junto con los anteriores asistieron los auditores externos para revisar el precierre del ejercicio y del segundo semestre.

**B.1.33 ¿El secretario del Consejo tiene la condición de consejero?**

Si  No

**B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.**

Procedimiento de nombramiento y cese	
El artículo 14.6 del Reglamento del Consejo establece que: El nombramiento y cese de Secretario corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.	

	Sí	No
¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La Comisión de Nombramientos informa del Cese?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

Si  No

Observaciones
El artículo 14.4 del Reglamento del Consejo establece que: El Secretario asimismo se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de ésta conforme a lo previsto en este Reglamento. Asimismo, analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

**B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.**

En esta materia el Comité de Auditoría tiene las siguientes competencias asignadas en virtud del artículo 19 del Reglamento del Consejo: (i) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, (ii) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones, y (iii) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.

Adicionalmente, el artículo 50 del Reglamento del Consejo establece: 1. El Consejo de Administración establecerá, a través del Comité de Auditoría, una relación de carácter estable y profesional con los auditores de cuentas externos de la Sociedad y de las principales sociedades de su grupo, con estricto respeto de su independencia. 2. El Comité de Auditoría se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad o de su grupo de cualquier firma de auditoría que se encuentre incurso en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría. 3. El Consejo de Administración informará públicamente en la memoria integrante de las cuentas anuales sobre los honorarios globales que ha satisfecho por la auditoría externa de las cuentas anuales y los abonados por otros servicios prestados a profesionales vinculados con el auditor externo, desglosando las satisfechas a los auditores de cuentas y las que lo sean a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que perteneciese el auditor de cuentas o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control. 4. El Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

*En las relaciones con los analistas se aplicarán las mismas pautas que en la interlocución con los accionistas, cuidando especialmente la simetría y simultánea información al mercado de aquellos datos, estimaciones y planes que puedan tener un efecto en la cotización de las acciones en los mercados de valores. (Artículo 49º del Reglamento del Consejo).*

**B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:**

Si                      No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Si                       No

<b>Explicación de los desacuerdos</b>

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Si  No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	349	93	442
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	317,3%	54,5%	157,7%

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Si  No

Explicación de las razones
Tanto en ejercicio 2008 y 2009, existen dos incertidumbres, consecuencia de la declaración del concurso Voluntario.: de una parte afecta al principio de continuidad lo que dependerá de la aprobación o no del convenio y cumplimiento del Plan de Viabilidad y de otra de la fijación definitiva del pasivo, una vez que se resuelvan los incidentes y fije la liste definitiva de acreedores y la clasificación definitiva de los créditos

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,37	0,37

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan.

D. Fernando Martín Alvarez	95,38	Femeral, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Alvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Alvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Presidente y Consejero Delegado
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuier, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquía, S.L.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	80,00	Business Wall Street, S.L.	Presidente
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador solidario
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Rio, S.A.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín Corporación Hispana, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	33,00	El Paraíso de Doña Ildefonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bramasur, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

(\*) Los Consejeros

**B.1.41** Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Si  No

<b>Detalle el procedimiento</b>	
<b>Artículo 32° del Reglamento del Consejo.- Auxilio de expertos</b>	
1.	Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros Externos podrán solicitar por decisión de mayoría entre ellos la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo habrá de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2.	La solicitud de contratar asesores externos ha de ser formulada al Presidente de la Sociedad y podrá ser rechazada por el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva (de lo que informará al Consejo) si a juicio de éstos: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros Externos;</li> <li>b) su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;</li> <li>c) la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la sociedad; o</li> <li>d) puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.</li> </ul>
3.	La contratación se formalizará a través del Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración.

**B. 1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:**

Si  No

<b>Detalle el procedimiento</b>	
<b>Artículo 31°.- del Reglamento del Consejo - Facultades de información</b>	
1.	El Consejero debe informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad, para lo cual podrá solicitar información a la Alta Dirección de la Sociedad, informando de ello con carácter previo al Presidente. Asimismo, el Consejero podrá solicitar, a través del Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, la información que razonablemente pueda necesitar sobre la Sociedad. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras quedando limitado dicho derecho por las exigencias de buena fe y de menor perturbación posible a la gestión de los negocios sociales. En general, cada miembro del Consejo deberá disponer de toda la información comunicada al Consejo de Administración.
2.	El Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o el Secretario del Consejo de Administración procurarán atender las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en la organización. Si, a juicio del Presidente, la solicitud pudiera perjudicar los intereses sociales, la cuestión se someterá a la decisión del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva (de la que le informará al Consejo).

**B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:**

Si  No

<i>Explique las reglas</i>	
<i>Artículo 44°.- del Reglamento del Consejo -Deberes de información</i>	
1.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de los Valores de los que sea titular, de conformidad con lo previsto en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores.
2.	El Consejero deberá informar, en todo caso y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el presente Reglamento, de la realización por cuenta propia o ajena de las mismas actividades que constituyen el objeto social de la Sociedad o de actividades análogas o complementarias a las mismas, así como de la participación que tuviera en sociedades competidoras o de los cargos o funciones que en ellas ejerza. Esta información se incluirá en la memoria anual de la Sociedad.
3.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de otros cargos de administración o Alta Dirección que desempeñe en otras compañías no competidoras.
4.	El Consejero deberá notificar a la Sociedad los cambios significativos en su situación profesional y los que, en su mejor criterio, puedan afectar al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado como Consejero.
5.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de las reclamaciones judiciales, administrativas o de otra índole que contra él se dirijan y, que, por su importancia, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad.
6.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de cualquier pacto parasocial que haya suscrito el propio Consejero o la persona física o jurídica que le haya designado o en cuya representación actúe, con otro u otros accionistas o representantes de accionistas, que tengan por objeto el ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales, que restrinja o condicione la libre transmisibilidad de las acciones o que en cualquier otro concepto pueda afectar a los intereses de la Sociedad o a las funciones del Consejo de Administración.

**B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra el auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:**

Si  No

Nombre	Causa Penal	Observaciones
-----	-----	-----

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

Si  No



<b>Decisión tomada</b>	<b>Explicación razonada</b>
Procede continuar / No procede	-----

**B.2. Comisiones del Consejo de Administración**

**B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:**

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L. (representada por D. José Manuel Serra Peris),	Presidente	Independiente
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA, (representada por D. Rafael Bravo Caro),	Vocal	Externo Dominical
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (representada por D. Fernando Saiz)	Vocal	Externo Dominical

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
D. Joaquín Sánchez-Izquierdo Aguirre (*)	Presidente	Independiente
D. Fernando Martín del Agua	Vocal	Externo Dominical
D. Jesús I. Salazar Bello (**)	Vocal	Externo Dominical
BANCAJA (***)	Vocal	Externo Dominical

(\*) Dimitió el 30 de Julio de 2.008 y no ha sido sustituido

(\*\*) Dimitió el 30 de Agosto de 2.008 y no ha sido sustituido

(\*\*\*) Dimitió el 29 de Agosto de 2.008 y no ha sido sustituido

**B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones:**

	Sí	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	

Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	X	
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.	X	

**B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.**

Comité de Auditoría (Artículo 19º del Reglamento del consejo)

**A) Composición y cargos**

1. El Consejo de Administración constituirá un Comité de Auditoría que estará compuesto por tres (3) miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberá haber Consejeros Independientes.
2. Los miembros del Comité de Auditoría nombrarán de entre ellos al Presidente del mismo, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente. El plazo de ejercicio del cargo de Presidente será de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, en su caso, una vez transcurrido un año desde la fecha de su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro (4) años si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

**B) Normas de funcionamiento del Comité de Auditoría**

1. El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que lo soliciten el Consejo de Administración, el Presidente de éste o dos de los componentes del Comité, y, en cualquier caso, cuando resulte conveniente para el buen ejercicio de sus funciones y en todo caso al menos cuatro veces al año, con antelación a la difusión pública de la información financiera por la Sociedad.

2. Una de las sesiones incluirá necesariamente la evaluación del cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y de su eficiencia. La evaluación tendrá reflejo en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo en cuya elaboración intervendrá el Comité de Auditoría.
3. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido para ello estará obligado a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y a prestarle su colaboración y facilitarle acceso a la información de que disponga.

También podrá requerir el Comité de Auditoría la asistencia a sus sesiones de los auditores externos de cuentas.

4. El Presidente del Comité de Auditoría presidirá las reuniones y dirigirá las deliberaciones.
5. El Comité de Auditoría se entenderá válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o debidamente representados, la mayoría de sus miembros. Se aplicarán las normas de funcionamiento establecidas para las reuniones del Consejo de Administración por los Estatutos Sociales respecto de la convocatoria, constitución y adopción de acuerdos, salvo en aquello que no sea compatible con la naturaleza y función del Comité de Auditoría.

**C) Competencias del Comité de Auditoría**

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación.

c) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

d) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.



- e) Supervisar las condiciones y el cumplimiento de los contratos suscritos con los auditores externos de la Sociedad para la realización de trabajos o cometidos distintos de los comprendidos en el contrato de auditoría, de forma que no se comprometa su independencia.
- f) Supervisar y velar por la independencia del Departamento de Auditoría Interna de la Sociedad y su grupo, aprobando el presupuesto del Departamento, el Plan de Auditoría Interna y supervisando los medios materiales y humanos tanto internos como externos del Departamento de Auditoría Interna para desarrollar su labor, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones. Informar sobre el nombramiento y cese del Director de Auditoría Interna con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y retribuciones.
- g) Supervisar el proceso de elaboración de información financiera y los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer.
- h) Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- i) Informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.
- j) Recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.
- k) Elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo.
- l) Elaborar un informe anual sobre las actividades del propio Comité de Auditoría y Control.
- m) Supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo referida en el artículo 40.
- n) Revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión.
- o) Informar sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.



2. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar, en los términos previstos en este Reglamento, el auxilio de expertos cuando estime que por razones de independencia o especialización no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier miembro de la Alta Dirección.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Artículo 20º.- del Reglamento del consejo)

**A) Composición**

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por [tres (3)] miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberá haber Consejeros Independientes.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros un Presidente, que en todo caso deberá ser un Consejero Independiente, y que será sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro años (4) si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

**B) Funcionamiento**

1. La solicitud de información a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será formulada por el Consejo de Administración o su Presidente. Asimismo, la Comisión deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, o los accionistas de la Sociedad.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o el Presidente de éste solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y obligatoriamente una vez al año para evaluar las retribuciones.

**C) Funciones y Competencias**

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:
  - a) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos.
  - b) Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.



- c) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.
- d) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.
- e) Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.
- f) Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos.
- g) Informar sobre el nombramiento de las personas que vayan a representar a la Sociedad en los Consejos de Administración de las empresas filiales y participadas más relevantes que el Consejo determine.
- h) Informar sobre las dispensas y otras autorizaciones que el Consejo de Administración pueda otorgar en materia de deberes de los Consejeros, así como sobre las transacciones de la Sociedad con accionistas, Consejeros y Alta Dirección que estén sujetas a previa aprobación del Consejo según este Reglamento.
- i) Revisar periódicamente los programas de retribución variable, ponderando su adecuación y sus rendimientos.
- j) Informar sobre el nombramiento del Secretario y Vice-secretario del Consejo.
- k) Conocer las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses en los términos previstos en este Reglamento, incluyendo las operaciones con accionistas significativos, Consejeros, Alta Dirección o Personas Vinculadas a cualquiera de los anteriores; y específicamente aprobar aquéllas que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad sobre la que ejerza una influencia significativa que sea parte en la operación, o que se realicen en condiciones distintas de las de mercado entre partes independientes.
- l) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento, del Código Ético de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
- m) Informar durante los tres primeros meses del año y siempre que lo solicite el Consejo de Administración sobre el cumplimiento del Código Ético de Conducta así como hacer propuestas al Consejo de Administración para la adopción de medidas y políticas tendentes a mejorar el cumplimiento del Código.
- n) Informar sobre las propuestas del cese de Consejeros.



**B.2.4** Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión	Breve descripción
Comité de Auditoría	VEASE B.2.3
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	VEASE B.2.3

**B.2.5** Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**B.2.6** Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Si  No

<b>En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva</b>
-----

*NOTA: No existe comisión Ejecutiva, en todo caso, el Reglamento del Consejo en su artículo 18.2 establece: En la estructura de participación cualitativa de las diferentes categorías de Consejeros se procurará que sea similar a la del Consejo.*

**C. OPERACIONES VINCULADAS**

**C.1** Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

Si  No

*NOTA: El artículo 7 (u) del Reglamento del Consejo establece que el consejo se reserva la decisión sobre: Aprobación (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) de las Operaciones Vinculadas en los términos previstos en este Reglamento.*

**C.2** Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----

No ha habido.

**C.3** Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----	-----

**C.4** Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----

**C.5** Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Si  No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

**C.6** Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

*El Artículo 37º.Reglamento del Consejo- Deber de abstención en conflictos de interés, establece:*

1. Las situaciones de conflicto de intereses de los Consejeros se someten a lo previsto en este artículo y, además, a las reglas específicas sobre la concreta situación de que se trate según los artículos siguientes:
  - a) deber de no competencia (artículo 38)
  - b) operaciones con la Sociedad o sociedades sobre las que ejerza una influencia significativa (artículo 39)
  - c) uso de bienes sociales (artículo 41)



- d) aprovechamiento de oportunidades de negocio consistentes en inversiones o en operaciones sobre bienes sociales (artículo 40)
2. Se considerará que existe un “**conflicto de intereses**” siempre que una decisión o una operación de la Sociedad o de otra sociedad sobre la que ejerza una influencia significativa, en cuya consideración, aprobación o ejecución debiera tener intervención el Consejero, pudiera afectar a un interés, económico o de otra índole, directo o indirecto, del interés personal del propio Consejero.
3. Se considerará “**interés indirecto**” del Consejero:
- a) el de un tercero que actúe por cuenta del Consejero; o
  - b) el de una sociedad en cuyo capital o beneficios el Consejero tenga una Participación significativa, tal y como se define en el punto 4, c siguiente.

El cómputo de las participaciones indirectas del Consejero y de las personas vinculadas se hará proporcionalmente a la participación económica en cascada que les corresponda.

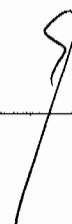
4. Se considera que existirá “**interés personal**” del Consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de “Personas Vinculadas” con el Consejero las siguientes:

- a) El cónyuge del Consejero o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del Consejero.
- c) Las sociedades en las que el Consejero desempeñe un puesto de administrador o directivo u ostente una participación significativa, entendiéndose por tal para el caso de sociedades cotizadas en cualquier mercado secundario oficial español o extranjero, las referidas en el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en su legislación de desarrollo, y para el caso de sociedades nacionales o extranjeras no cotizadas, toda participación directa o indirecta superior al treinta y cinco por ciento de su capital social emitido.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

- a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores.
- b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como este se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sus socios.



- c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.
  - d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de Personas Vinculadas de conformidad con lo que se establece en el párrafo anterior para los consejeros personas físicas.
5. El Consejero deberá informar al Consejo de Administración, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, de cualquier situación de conflicto de intereses en que pudiera encontrarse.
6. El Consejero deberá abstenerse de intervenir en las deliberaciones, en la decisión y en la ejecución de las operaciones respecto de las cuales tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto, incluyendo las decisiones sobre su propio nombramiento o cese como Consejero.

Deberá también abstenerse el Consejero cuando la decisión concierna a una Persona Vinculada a él, según la definición normativa vigente en cada momento, y el Consejero tenga noticia de esa circunstancia.

El deber de abstención no impedirá, sin embargo, computar el voto del Consejero en el sentido de la decisión adoptada por la mayoría relativa de los demás Consejeros no afectados por el conflicto de intereses si el Consejero en cuestión así lo solicitare en orden a la válida adopción del acuerdo.

7. El Consejero deberá preservar especialmente la información que haya conocido respecto del asunto en que exista un conflicto de intereses, absteniéndose de desvelarla o utilizarla en contra del interés de la Sociedad y sus filiales y participadas.
8. Las situaciones de conflicto directo o indirecto de intereses en que se encuentren los Consejeros se relacionarán en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo.

En la Memoria se relacionarán, además:

- a) las operaciones realizadas, directa o indirectamente por el Consejero con la Sociedad o con sociedades de su grupo que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realicen en condiciones distintas de las del mercado entre partes independientes;
- b) las participaciones que directa o indirectamente tuviera el Consejero en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales; y
- c) la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales.

9. Cuando el Consejero reciba delegaciones de voto en régimen de solicitud pública de representación, que existirá siempre que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley de Sociedades Anónimas un Consejero la representación de más de tres accionistas, dicho Consejero, no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que él mismo o la entidad a quien represente, se encuentre en situación de conflicto de intereses o en los que se trate las siguientes decisiones: (i) su nombramiento o ratificación como administrador; (ii) su destitución, separación o cese como administrador; (iii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él o (iv) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

Artículo 39º.- Contratos y operaciones con la Sociedad

1. El Consejero sólo podrá realizar transacciones profesionales o comerciales en las que el Consejero tenga un interés directo o indirecto o personal, con la Sociedad o con cualquiera de las sociedades sobre las que la Sociedad ejerza una influencia significativa como contraparte, si previamente lo comunica a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, y obtiene:
- a) la aprobación por el Consejo de Administración previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
  - b) la comprobación favorable por de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación está amparada por una autorización genérica anterior del Consejo de Administración; o,
  - c) la comprobación favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación propuesta es ordinaria del tráfico y se realiza a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes, que el Consejo de Administración autoriza con carácter general.
2. El Consejo de Administración podrá autorizar con carácter genérico la realización por los Consejeros de ciertas clases de operaciones, exigiendo siempre como condición que se realicen a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes que no sean en cuantía superior al 1% de los ingresos de la Sociedad o, en el caso de Consejeros Ejecutivos, en las mismas condiciones ofrecidas con carácter general al personal.
3. Las operaciones así autorizadas estarán sujetas al deber de notificación y al control de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?**

Si  No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

<b>Sociedades filiales cotizadas</b>
-----

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí       No

<b>Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas grupo</b>

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés entre la filial cotizada y la demás empresas del grupo:

<b>Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés</b>
--

**D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGO**

**D. 1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.**

**A) riesgos específicos de la situación concursal**

Concurso de acreedores voluntario

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores en previsión de la incapacidad para atender el cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El 24 de julio de 2008, mediante auto de declaración de concurso emitido por el magistrado Juez de lo mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Portico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. y Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la sociedad dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008.

La situación de falta de tesorería suficiente para atender los pagos inminentes comprometidos por el Grupo se deriva fundamentalmente de las previsiones negativas de tesorería para los próximos meses, debido a la clara recesión que atraviesa actualmente la economía española en general y el mercado inmobiliario en particular. Recesión económica que impacta de forma negativa sobre la capacidad de las familias no solo para afrontar nuevas compras de viviendas, sino también las adquisiciones comprometidas y que se traduce, a la postre, en un estancamiento radical.



La declaración de concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada. La Sociedad Dominante se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe viene determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto. El informe provisional emitido por los Administradores Concursales está disponible en la página web de CNMV.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos prevé la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con remuneración de aquella desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda supuso la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente que la Sociedad ha solicitado ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio, informe que se obtuvo durante los primeros meses del ejercicio 2009.

El detalle del calendario de la devolución de deuda que figura en la propuesta de convenio si éste fuera aprobado antes de mayo de 2010 es el siguiente:

- 2% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2010.
- 3% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2011.
- 7% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2012.
- 12% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2013.
- 18% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2014.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2015.
- 25% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2016.
- 8% del principal de los créditos con los intereses establecidos antes del 31 de mayo de 2017.

Si el convenio, fuera aprobado después de mayo de 2010, el calendario de pago empezaría a contar a los seis meses de la aprobación.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido las principales entidades financieras acreedoras. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Según la propuesta de convenio, los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 al 31 de diciembre de 2009, ascenderían a 212 millones de euros. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Para la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009, no se ha tenido en cuenta los vencimientos que se indican en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivan de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figura clasificada en los vencimientos que tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se muestra en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, ha obligado a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, la Sociedad Dominante está centrando sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener la actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio de acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para el Grupo. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2009, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando el Grupo a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar al Grupo a realizar desembolsos no previstos. Los desembolsos no previstos con especial riesgo a la liquidez disponible, podría derivar de los siguientes aspectos:

- Resolución de contratos de clientes con obligación de devolución de los anticipos recibidos.
- Cumplimiento de hitos urbanísticos con obligación de pagos aplazados a los proveedores de suelo. En esta circunstancia, el incumplimiento de pago por liquidez no disponible podría limitar la disponibilidad de los activos relacionados y, en consecuencia un ajuste de GAV (Valor bruto de los activos).

#### *Riesgo patrimonial*

Durante los dos últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2009, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2009, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados. Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Tal como se indica en la nota 2.2 de las cuentas, la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, por la que se suspendió, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, sería aplicable hasta el ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2009. La

vigencia temporal del referido Real Decreto Ley, ha sido prorrogada, para los ejercicios 2.010 y 2.011, por el art. 1 del Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo.

#### Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.381 millones de euros, de los que 3.879 millones de euros correspondían a la deuda derivada del préstamo sindicado refinanciado en el segundo trimestre de 2008. Las cláusulas de la refinanciación del préstamo sindicado preveían la cancelación anticipada del mismo en el caso de que se dieran determinadas causas.

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los expresados en las cuentas anuales

#### Suspensión de cotización de las acciones de la sociedad

Las acciones de la compañía se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

### **B) En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo:**

#### Riesgos financieros.-

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

##### 1. Riesgo de crédito.-

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

En relación a la principal actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2009 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 294 millones de euros, aproximadamente (400 millones de euros en 2008). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la sociedad dominante, inmersa en un proceso concursal y con muy limitada accesibilidad al crédito, podría impedir el desarrollo de proyectos y, en consecuencia, incurrir en incumplimientos con clientes.

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la

sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

2. Riesgo de tipo de interés y solvencia.-

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés y la solvencia del propio Grupo.

Dada la naturaleza de las actividades del Grupo, estrechamente ligadas a la inflación, la política financiera del mismo consiste en procurar que tanto los activos financieros circulantes, que proporcionan una cobertura natural a los pasivos financieros circulantes, como la deuda del Grupo, queden, en parte, referenciados a tipo de interés variable, realizándose operaciones de cobertura del tipo de interés cuando se considera necesario.

3. Riesgo de tipo de cambio.-

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa.

La política general del Grupo es deducir, dentro de lo posible, el efecto negativo que la exposición a las distintas divisas tiene en sus estados financieros, tanto en los movimientos transaccionales como en los puramente patrimoniales. Por ello Grupo gestiona cómo el riesgo de tipo de cambio puede afectar tanto al Balance como a la Cuenta de Resultados.

Al igual que al 31 de diciembre de 2008, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el balance del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 19 % de las ventas del Grupo en 2009(16% en 2008) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 29 % de los costes de venta (16% en 2008) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florín (Hungría).

4. Riesgo de concentración.-

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser: (i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales; (ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales; (iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.



Riesgos de mercado.-

Durante el ejercicio 2009, el 67% (83% en 2008) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 80% (62% en 2008) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 67,5% (68,6% en 2008) con 10 % (12,7% en 2008); 17,5% (18,2% en 2008) y 34,7% (37,7 en 2008) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

El Grupo actúa dentro del segmento del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y compra de suelo. Los principales riesgos de mercado que estos segmentos asumen se corresponden con el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria que produce oscilaciones en la demanda y los precios. El Grupo mitiga dichos riesgos mediante la diversificación geográfica (tanto a nivel local, como internacional) y de producto y una gestión proactiva de la actividad comercial.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales, de la U.E. y de otros países donde opera, pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos.-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

Riesgos en materia de Protección de Datos de carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad. Asimismo, el grupo cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia.



Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, el Grupo se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado el 23 de julio de 2007 por el Consejo de Administración, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

**D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo:**

Si  No

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio	Circunstancias que lo han motivado	Funcionamiento de los sistemas de control
Concurso Voluntario de Acreedores	Ver D.1	Nombramiento de Administradores Concursales

**D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control:**

Si  No

En caso afirmativo detalle cuáles son sus funciones.

Nombre de la Comisión u Órgano	Descripción de funciones
Comité de Auditoría	VER APARTADO B.2.3

**D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.**

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

**E. JUNTA GENERAL**

**E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General**

Si  No

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 ISA para los supuestos especiales del art. 103
<b>Quórum exigido en 1ª convocatoria</b>	50% del Capital social	-----
<b>Quórum exigido en 2ª convocatoria</b>	-----	-----

Descripción de las diferencias
El artículo 16 del Reglamento de la Junta y el 23 de los Estatutos sociales, exige que para que la Junta General quede válidamente constituida para la toma de acuerdos previstos en el Artículo 102 de LSA, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. El artículo 102 de la LSA sólo exige el 25%
El resto es de acuerdo con lo previsto en el artículo 102 y 103 de la LSA.

**E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales:**

Si  No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida art. 103.2 LSA para los supuestos del 103.1	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	-----	-----
Describa las diferencias		

**E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.**

No existen diferencias respecto del régimen general de la LSA, No obstante los estatutos y el Reglamento de la Junta, aprobado el 27 de junio de 2007, desarrollan dichos derechos y tal fin establecen:

Derechos de los Accionistas (Artículo 10º)

Los accionistas de la Sociedad tienen, entre otros, los siguientes derechos:

- (a) El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- (b) El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertible en acciones, salvo que fuera excluido en la debida forma.
- (c) El de asistir y vota en juntas generales.
- (d) El de impugnar los acuerdos sociales y el de exigir, en su caso, la responsabilidad de los administradores.
- (e) El de información.
- (f) El de participación en los asuntos sociales.

Derecho de información (Artículo 11º)

1. A partir del anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social, así como accediendo a la página Web de la Sociedad, la documentación e información relacionada con el Orden del Día y, al menos, la siguiente documentación:

- (a) de la Junta General con las propuestas de acuerdos e informes del Consejo de Administración que correspondan.

- (b) Las Cuentas Anuales y la propuesta de aplicación del resultado, así como los estados financieros que sometan a la consideración de la Junta.
- (c) El Informe de Gestión.
- (d) El Informe de los Auditores de Cuentas, para las Cuentas anuales.
- (e) Informes de Expertos independientes cuando son legalmente procedentes.
- (f) El Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- (g) En el caso de que la Junta General deba deliberar sobre el nombramiento, reelección o ratificación de Consejeros, la correspondiente propuesta de acuerdo se acompañará de la siguiente información: a) perfil profesional y biográfico del Consejero; b) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas; c) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose en el caso de Consejeros Dominicales, el accionista que propone o propuso su nombramiento o con quien tenga vínculos; y d) fecha de su primer nombramiento como Consejero de la Sociedad.
- (h) Cualquier otro informe cuya inclusión sea preceptiva o se determine por el Consejo de Administración.
- (i) Además, esta información estará disponible para su envío en soporte impreso en los casos en que proceda conforme a la Ley.

Adicionalmente se incluirá en la página Web para su acceso telemático aquella otra información que la Sociedad considere de utilidad para facilitar la asistencia de los accionistas a la Junta General y su participación y ejercicio del derecho de voto. Esa información podrá incluir, entre otras:

- (a) medios de desplazamiento al lugar donde tendrá lugar la Junta General;
- (b) normas de acceso a la reunión;
- (c) procedimiento para la obtención de la tarjeta de asistencia;
- (d) instrucciones para efectuar delegaciones de voto y ejercer el voto por correo, por medios electrónicos o por otros medios de comunicación a distancia conforme a la ley y a este Reglamento, incluyendo, en su caso, los formularios para la asistencia a la Junta General o para las delegaciones o voto por correo o a distancia;
- (e) modo de ejercicio del derecho de voto;
- (f) cualesquiera otros datos de interés para el seguimiento de la reunión, tales como la existencia o no de medios de traducción simultánea, o la difusión audiovisual de la Junta General.



2. Las solicitudes de información podrán realizarse:
  - (a) por escrito entregado a los servicios de atención al inversor en el domicilio social; o
  - (b) mediante su remisión por correspondencia postal acreditando la identidad del solicitante y su condición de accionistas, y en su caso su capacidad para representar al accionista, de modo considerado bastante por la Sociedad; o,
  - (c) mediante correo electrónico u otro medio de comunicación telemática escrita, dirigido a la dirección que la Sociedad haya señalado a tales efectos, a condición de que:
    - la comunicación garantice adecuadamente la identidad de su autor conforme a alguno de los sistemas previstos en el artículo 13 de este Reglamento, y
    - el solicitante acredite ser accionista conforme a lo previsto en el artículo 11 de este Reglamento, salvo que el Consejo de Administración o sus órganos delegados decidan discrecionalmente que la condición de accionista se tenga por acreditada por el mero hecho de que el solicitante de la información figure como accionista en la información más reciente con que cuente la Sociedad.
3. Desde la fecha de convocatoria de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria los accionistas podrán examinar en el domicilio social las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley y los Estatutos.
4. Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes en la forma descrita en el punto 5 posterior. Asimismo, y hasta el mismo día, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. El Consejo de Administración estará obligado a proporcionar la información solicitada, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, más concretamente, no estará obligado a facilitar:

- (a) aquella información cuya publicidad perjudicaría los intereses sociales a juicio del Presidente del Consejo de Administración, salvo que la petición de información esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social;
- (b) aquella información que no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día o a la información que LA SOCIEDAD hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y esté accesible al público;

- (c) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta o merezca, por cualquier causa, la consideración de abusiva.

Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

Las respuestas a los accionistas se cursarán por acuerdo del Consejo de Administración, o en su caso, por cualquiera de los Consejeros, por el Secretario del Consejo, o por cualquier persona expresamente habilitada para ello. La información se comunicará por escrito. Al accionista se entregará en mano en el domicilio social, le será remitida por correo o se le dirigirá por el mismo medio a través del cual se recibió la solicitud, a opción de la Sociedad.

5. Sin perjuicio del derecho de información del accionista a que se refiere el apartado 3 anterior, una vez convocada la Junta General y antes de su inicio, los accionistas, previa consignación de su identidad como tales y a través del departamento de relaciones con inversores o por medio de la página Web de la Sociedad, podrán comentar o realizar sugerencias por escrito con relación a las materias del orden del día. De estos comentarios o sugerencias no se informará a la Junta General, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda tenerlos en cuenta y del derecho del accionista a intervenir en las deliberaciones de la Junta General en relación con el orden del día de la misma.
6. Las intervenciones y propuesta de acuerdos que tengan intención de formular aquellos accionistas que vayan a asistir de forma telemática se deberán remitir con anterioridad a la constitución de la Junta General a través de los canales que la sociedad indique en la Convocatoria. Las respuestas a las preguntas que formulen en la Junta General aquellos accionistas, o sus representantes, que asistan de forma telemática se producirán, por escrito, durante los siete días siguiente a su celebración. No obstante lo anterior y a criterio del Presidente del Consejo de Administración, se podrá también contestar a las preguntas formuladas por los accionistas de manera telemática durante el turno de ruegos y preguntas de la Junta.

**E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.**

**Representación en la Junta General: Requisitos formales, plazos (Artículo 13º.del Reglamento de la Junta)**

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito, bien bajo forma autógrafa, bien mediante correspondencia postal u otro medio de comunicación, conforme a lo establecido en este Reglamento, y con carácter especial para cada Junta. Dicho requisito no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.

2. La representación podrá otorgarse mediante correspondencia postal o electrónica, siendo de aplicación las previsiones estatutarias y las establecidas en este Reglamento para la emisión del voto por los citados medios, en la medida en que no sea incompatible con la naturaleza de la representación.
3. Tanto la delegación de representación como el ejercicio del derecho de voto formulados por correo postal o electrónico u otro medio de comunicación a distancia serán admitidos si el documento físico o electrónico así remitido obra en poder de la Sociedad en su sede social antes de las 24h del segundo día laborable anterior (sin incluir sábados), a aquél en que haya de celebrarse la Junta General. En caso contrario, el voto se entenderá por no emitido. Los votos emitidos de conformidad con lo aquí dispuesto serán eficaces salvo supuesto de caso fortuito o fuerza mayor que impidan la válida recepción o correcta identificación de los mismos. El Consejo de Administración podrá fijar un plazo de antelación menor, reduciéndolo en lo posible, en atención a las posibilidades técnicas y una adecuada ordenación de los procesos.
4. La delegación o el voto así expresado deberá cumplir con los requisitos generales de la ley y de este Reglamento, en particular, los aplicables al supuesto de solicitud pública de representación.
5. Si la delegación o el voto se comunican por correo postal, deberá acompañarse de:
  - (a) Acreditación de la titularidad de las acciones, acompañando el original o una copia fehaciente del documento pertinente conforme al artículo 11 anterior; y,
  - (b) Acreditación (i) de la identidad del accionista y (ii) de que la delegación o el voto expresado se corresponden con su voluntad.

Para ello, el documento de delegación o de voto deberá venir firmado por el accionista, y su firma estar legitimada notarialmente.

No será necesaria la legitimación notarial si el Consejo de Administración decidiera no exigir este requisito, y así lo indicara en el anuncio de la convocatoria, a condición de que la delegación o el voto consten en la tarjeta original de asistencia expedida por una Entidad Depositaria. El Consejo de Administración podrá exigir, indicándolo así en el anuncio de convocatoria, que la tarjeta de asistencia esté acompañada de una fotocopia de un documento oficial de identidad de la persona física firmante.

Si el accionista es una persona jurídica o una persona física en cuya representación actúe un tercero, podrá el Consejo de Administración exigir también, indicándolo en el anuncio de convocatoria, que se acompañe a la tarjeta de asistencia en que conste la delegación o el voto una copia del instrumento público o del original del documento privado del que resulten las facultades del apoderado que firme la tarjeta de asistencia en nombre y representación del accionista.

6. Si la delegación o el voto se comunica por correo electrónico o por otro medio de comunicación a distancia, deberá:





- (a) Acreditar la identidad del accionista y la autenticidad del contenido del mensaje mediante firma electrónica reconocida u otro sistema de identificación de los reconocidos por la Sociedad en cada momento; y
  - (b) Ser comunicado a la Sociedad a través de la dirección de correo electrónico que se indique en el anuncio de la convocatoria, o, si la Sociedad habilitase su página Web para ello, a través de la página Web de la Sociedad.
7. En el caso del voto por correo electrónico o por otros medios de comunicación a distancia, el Consejo de Administración podrá exigir que se formalice conforme al modelo o fichero que se inserte en la página Web de la Sociedad desde la publicación del anuncio de convocatoria.
  8. Los votos expresados por estos medios deberán indicar con claridad y sin condiciones si son a favor, en contra o en blanco, o si se abstienen, respecto de cada una de las propuestas que hayan sido formuladas por el Consejo de Administración en relación con los distintos puntos del orden del día.

En caso de que se hayan anunciado propuestas de acuerdo distintas a las del Consejo de Administración, el voto podrá también referirse a ellas en los mismos términos claros e incondicionales.

9. Los accionistas que ejerzan su derecho de voto por medio de correspondencia postal, electrónica u otros medios de comunicación a distancia confirme a este Reglamento se considerarán presentes en la Junta General a efectos de su quórum de constitución y de determinación de la mayoría de voto.
10. Se consideran otros medios de comunicación a distancia la comunicación a través de Internet con la página Web de la Sociedad para la descarga, cumplimentación y reenvío de los formularios en ella disponibles para la delegación de la representación o del ejercicio del derecho de voto en relación con una Junta General de accionistas.

El Consejo de Administración podrá reconocer otros medios de comunicación a distancia indicándolo en el anuncio de convocatoria, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que formaliza por ese medio la delegación de su representación o su voto.

11. Las representaciones se harán constar en la lista de asistentes, consignándose, en caso de que estuviesen formalizadas en escritura pública, la fecha de otorgamiento, el Notario autorizante y el número de su protocolo. Sin perjuicio de lo anterior, quien actúe como Presidente de la Junta podrá requerir al representante para que aporte la documentación que acredite la naturaleza de su representación. La Sociedad conservará en sus archivos los documentos en los que consten las representaciones conferidas.
12. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, tendrá valor de revocación de la representación, sea cual fuere la fecha de ésta. Los accionistas con derecho de asistencia y voto que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de

la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas. La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica. También se entenderá revocado el voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica por la remisión posterior de un voto en sentido distinto.

13. Salvo indicación del representado, en caso de que el representante esté incurso en un conflicto de interés, se presumirá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.
14. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de las propuestas contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota a favor de las propuestas presentadas por el Consejo de Administración. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de propuestas no contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota en contra de dichas propuestas.
15. Cuando el documento en que conste la representación o delegación se entregue a la Sociedad sin que se establezca expresamente el nombre o denominación del representante, se presumirá que el representado ha designado como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.

**Voto por correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos (Artículo 14°. Del Reglamento de la Junta)**

1. Los accionistas con derecho de asistencia que deseen ejercitar el voto en las Juntas Generales mediante correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos conforme a lo previsto en los Estatutos y en este Reglamento deberán acreditar su identidad:
  - (a) mediante firma electrónica reconocida obtenida de una autoridad prestadora de servicios de certificación reconocida por el Consejo de Administración o sus órganos delegados; o,
  - (b) por otro sistema (de claves, de dispositivos o de otra índole) que haya sido reconocido por el Consejo de Administración o por sus órganos delegados, establecido bien por la propia Sociedad, bien por Iberclear o entidades adheridas a sistemas de registro, compensación y liquidación de valores, bien por otros terceros.

2. Las entidades prestadoras de servicios de certificación cuyas firmas electrónicas sean reconocidas por la Sociedad y, en su caso, los otros sistemas de identificación establecidos o admitidos por la Sociedad serán los enumerados en cada momento en la relación que figure al final de este Reglamento, establecida en cada momento por el Consejo de Administración o sus órganos delegados.
3. Los accionistas podrán proceder en cualquier momento, incluso con antelación a la convocatoria de una Junta General, a acreditar su identidad ante la Sociedad y a solicitar las claves, los dispositivos o los otros instrumentos, distintos de la firma electrónica, que la Sociedad hubiera habilitado, en su caso, a fin de que los accionistas que lo hagan sean luego reconocido por los sistemas (propios o ajenos) de identificación de los accionistas, de delegación y de ejercicio del voto conforme al apartado 1 anterior cuando sean convocadas Juntas Generales.
4. Para el reconocimiento del accionista, de las acciones con derecho de asistencia que posee y la atribución de los medios que lo evidencien se requerirá al accionista en todo caso la acreditación de su identidad y la acreditación o comprobación de la condición de accionista con derecho a asistir a la Junta General conforme a lo previsto en el artículo 12 precedente.

#### Intervenciones (Artículo 22º del Reglamento de la Junta General)

1. El Presidente invitará a los accionistas que deseen intervenir en la Junta para solicitar información o formular propuestas de acuerdos en relación con los puntos del orden del día o realizar cualquier otra manifestación, para que lo hagan previa indicación de sus datos de identidad y del número de acciones de su titularidad y, en su caso, de las que representen.
2. El Presidente de la Junta y las personas que éste designe al efecto se dirigirán a los asistentes para exponer sus respectivos informes. A continuación, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que hubieran solicitado intervenir, previa determinación del orden en que serán llamados para hacerlo.
3. El derecho de intervención estará subordinado a las medidas de orden que el Presidente pueda establecer para un recto, ágil y pertinente desarrollo del debate, con respeto a los derechos de todos los asistentes.

El Presidente podrá, entre otras medidas, disponer la agrupación de materias para el debate, la limitación del tiempo de uso de la palabra a un máximo no inferior a cinco minutos, la fijación de turnos y el cierre de la lista de intervenciones después de un tiempo razonable para que los accionistas lo soliciten.

Entre las facultades del Presidente para disciplinar el desarrollo de las intervenciones de modo que se ciñan en su contenido a las cuestiones objeto de la Junta General y en su forma y extensión al respecto de los derechos de intervención, participación y votación de los demás accionistas, se contarán las siguientes:

- (a) Solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención.
  - (b) Limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido, y prorrogar, en su caso, el tiempo inicialmente asignado al accionista para su intervención.
  - (c) Moderar las intervenciones de los accionistas, pudiendo interpelarles para que se atengan al orden del día y observen en su intervención las normas de corrección adecuadas, o llamarles al orden cuando sus intervenciones se produzcan en términos obstruccionistas o se guíen por el propósito de perturbar el normal desarrollo de la Junta.
  - (d) Retirar el uso de la palabra cuando haya concluido el tiempo asignado para cada intervención, o cuando, pese a las amonestaciones hechas al amparo de los apartados anteriores, el accionista persista en su conducta. En el ejercicio de esta facultad, el Presidente podrá exigir e incluso imponer el abandono de la sala al accionista que reiteradamente haya desatendido sus requerimientos, así como adoptar las medidas oportunas para hacerlo efectivo.
  - (e) Resolver las cuestiones que puedan suscitarse durante el desarrollo de la reunión de la Junta General acerca de las reglas establecidas en el presente Reglamento.
4. Una vez concluidas todas las intervenciones, el Presidente y, en su caso, los miembros del Consejo de Administración, los integrantes del Comité de Auditoría u otras personas invitadas a ello por el Presidente, se dirigirán a los asistentes para dar respuesta o exponer los informes correspondientes.

Alternativamente, a discreción del Presidente, él y los demás miembros de la Mesa podrán dar respuesta a cualquier intervención a continuación de haberse realizado.

A las preguntas formuladas sobre materias de la competencia del Comité de Auditoría dará respuesta el Presidente de este Comité o cualquiera de sus miembros.

5. Los accionistas que deseen que conste en el acta el contenido de su intervención, habrán de solicitarlo expresamente y entregar al Secretario o, en su caso, al notario, antes de iniciarla, el texto escrito de su intervención, para su cotejo y posterior incorporación al acta conforme a lo establecido en este apartado.

De no entregar el texto de la intervención a quien solicitare la constancia en acta de su intervención antes de iniciarla, se recogerá en el acta una indicación del sentido general de lo expuesto.

6. En el tiempo asignado para sus intervenciones, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.



Los administradores no estarán obligados a proporcionar la información solicitada en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

7. Asimismo, y a la vista de las propuestas de acuerdos puestas a su disposición o que les sean entregadas antes del comienzo de la sesión, los accionistas podrán formular durante su intervención propuestas alternativas sobre cualquier extremo del orden del día, excepto en aquellos casos en que conforme a la Ley las propuestas de acuerdo hubieran de hallarse disponibles para los socios en el domicilio social cuando se publique la convocatoria. No obstante, también cabrá en este último caso la formulación de propuestas alternativas si las mismas no entrañaran modificaciones sustanciales de las propuestas iniciales. Además, en el curso de la intervención podrán proponer la adopción de acuerdos en aquellas materias sobre las que la Junta pueda deliberar y decidir sin que consten en el orden del día de la reunión.

**Planificación y medios (Artículo 17º del Reglamento de la Junta General)**

1. Además del lugar en que vaya a celebrarse la Junta General según al anuncio de la convocatoria, se podrá disponer por la Sociedad otros lugares e instalaciones conectados con aquél por sistemas de videoconferencias que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, la intervención en cualquiera de ellos con conocimiento en los demás y la emisión del voto en cada uno de ellos.

Los asistentes en cualquiera de los lugares o instalaciones así habilitadas se considerarán, a todos los efectos relativos a la Junta General, como asistentes a la reunión.

**Voto fraccionado, artículo 23.11 del Reglamento el Consejo.**

Siempre que ello sea legalmente posible y se cumplan los requisitos que al respecto se prevean, se permitirá fraccionar el voto a los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos y siguiendo instrucciones escritas de estos.

- E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:**

Si  No

**Detalle las medidas**

El artículo 7 del Reglamento de la Junta General, representa a todos los accionistas y ejerce las potestades y funciones que le corresponden en la Sociedad. La Junta General es el órgano competente para resolver sobre todas las materias reservadas a su decisión por la Ley o los Estatutos Sociales y, en general, para adoptar todos los acuerdos propios de su condición de órgano soberano de la Sociedad. En particular, y a título enunciativo, le

corresponde:

- (a) Resolver sobre la aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas y sobre la aplicación de resultados, así como examinar y, en su caso, aprobar la gestión social.
- (b) Nombrar y, en su caso, reelegir o ratificar a los miembros del Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad de cooptación propia de éste, así como acordar su separación, todo ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional de los accionistas.
- (c) Nombrar y, en su caso, reelegir a los auditores de cuentas de la sociedad y de su grupo de sociedades, así como acordar su revocación en los casos legalmente permitidos.
- (d) Acordar el aumento, y autorizar al Consejo de Administración para que lo decida, o reducción de capital, la emisión de obligaciones simples, convertibles, canjeables, de warrants u opciones (solos o unidos a obligaciones), la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales.
- (e) Acordar los programas o autorizar la realización de operaciones sobre acciones propias.
- (f) Aprobar las operaciones ajenas al objeto social.
- (g) Aprobar la incorporación a entidades dependientes de las actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas actividades, así como aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- (h) Decidir sobre aquellos asuntos sometidos a su autorización por el Consejo de Administración y sobre aquellas otras decisiones que legalmente tenga atribuidas.
- (i) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañen modificación efectiva del objeto social.
- (j) Las operaciones que sean equivalentes a la liquidación de la sociedad.
- (k) Aprobar y modificar los Estatutos y el presente Reglamento de la Junta General.

**E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.**

Ninguna, fue aprobado el 27 de Junio de 2007.

**E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:**

Fecha Junta General	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
27 Junio 08	62,909	13,475			76,475

**E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.**

**1. Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 24 de junio de 2009**

**1. EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTIÓN, DE MARTINSA-FADESA, S.A. Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008. APLICACIÓN DE RESULTADOS. APROBACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL.**

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 90,601 de todos los accionistas presentes o representados, es decir 62.094.855 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 6.441.654 acciones.

1. Aprobar las cuentas anuales (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), los Estados Financieros Consolidados- Cuentas anuales consolidadas- y los Informes de Gestión de la Sociedad y de su Grupo Consolidado de sociedades, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008, conforme han sido formulados por el Consejo de Administración en su reunión de 24 de marzo de 2009. Se hace constar que las Cuentas Anuales individuales y los Estados Financieros Consolidados se encuentran auditados por estar obligado de auditar sus cuentas.

En las Cuentas Anuales Individuales, el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2008 refleja un activo y un pasivo por importe de 6.127.444 miles de euros cada uno de ellos, y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al final del Ejercicio un resultado negativo por importe 2.429.335 miles de euros.

En los Estados Financieros Consolidados (Cuentas Anuales Consolidadas), el Balance a 31 de diciembre de 2008 refleja un activo y un pasivo por importe de 6.973.454 miles de euros cada uno de ellos, un patrimonio neto de (-698.842) miles de euros y la Cuenta de Resultados al cierre del Ejercicio un resultado negativo por importe de 2.437.184 miles de euros,

2. Aplicación de resultado: a la vista de las pérdidas del ejercicio que ascienden a 2.429.335 euros, se acuerda compensar dichos resultados negativos con beneficios futuros de próximos ejercicios.

3. Aprobar la gestión realizada por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008.

4. Facultar al Presidente, Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, realice los actos y firme los documentos precisos, a fin de que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley de Sociedades Anónimas, depositen las cuentas anuales individuales y consolidadas, en este acto aprobadas, en el Registro Mercantil.

## 2. RATIFICACIÓN - NOMBRAMIENTO CONSEJEROS.

Sometidas a votación separada cada una de las propuestas y de cada consejero, se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 100% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 68.535.917 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 0 acciones.

1. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 138 LSA Previa propuesta favorable formulada por el Consejo de Administración, se ratifica (dado que fueron cooptados por el consejo de Administración en su sesión de 28 de Agosto de 2008) como Consejeros de la Sociedad, a (con la naturaleza del cargo que se indica a continuación de sus datos personales):

**La Sociedad TASK ARENAL, S.L.**, sociedad constituida con arreglo a la legislación de España en virtud de escritura pública otorgada el 30 DE NOVIEMBRE DE 2006, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. ANTONIO DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, con el número 7.160 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 23.511, Folio 51, Sección 8ª, Hoja M-421801, con domicilio social en la calle VELÁZQUEZ, 20, en Madrid, y con N.I.F. número B-84907724. El anterior titular de la vocalía cubierta por: TASK ARENAL, S.L. era la siguiente: D. Jesús I. Salazar Bello, Dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007 (naturaleza del cargo: Dominical). TASK ARENAL, S.L designo como representante persona física a D. Jesús I. Salazar Bello

**La Sociedad EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L.**, sociedad constituida con arreglo a la legislación de España en virtud de escritura pública otorgada el 9 de Junio de 2006, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, D. Fernando Pérez Narbón con el número 1.771 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo 8458, Sección General 8ª, Folio 1, Hoja V-114098, con domicilio social en la calle C/ La Paz nº 23-3º46003 VALENCIA, y con N.I.F número B97753701. El anterior titular de la vocalía cubierta por: EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L., era la siguiente: José Manuel Serra Peris. Dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007 (naturaleza del cargo independiente). EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L designo como representante persona física a José Manuel Serra Peris.



*La Sociedad: Grupo Empresarial de Antequera, S.L. que es una sociedad limitada, domiciliada en Paseo Miramar 4, Málaga., que fue constituida mediante escritura pública otorgada el 30 de noviembre de 2001 ante el notario de Málaga D. Luis María Carreño Montejo con el número 7.461 de su protocolo, su número de identificación fiscal es B-92292309 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 2.912, Libro 1.825, Folio 72, sección 8ª, Hoja MA-52.346. El anterior titular de la vocalía cubierta por : Grupo Empresarial de Antequera, S.L. era D. Rafael Bravo Caro, dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007 (naturaleza del cargo: Dominical). Grupo Empresarial de Antequera, S.L designo como representante persona física a D. Rafael Bravo Caro.*

*La sociedad: Petraxarquía, S.L. que es una sociedad limitada, domiciliada en Paseo Miramar 4, Málaga, constituida mediante escritura pública otorgada el 22 de diciembre de 1998 ante el notario de Málaga D. Antonio Olmedo Martínez con el número 4.158 de su protocolo, su número de identificación fiscal es B-92046747 y está inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al Tomo 2.300, Libro 1.213, Folio 119, sección 8ª, Hoja MA-35.610. El anterior titular de la vocalía cubierta por Petraxarquía, S.L., era D. Antonio Martín Criado, dicho señor había sido reelegido como Consejero, por plazo de cuatro años, en la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de Junio de 2007. (naturaleza del cargo: Dominical). Petraxarquía, S.L designo como representante persona física a D. Antonio Martín Criado.*

2. Facultar al Sr. Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la debida eficacia del anterior acuerdo, su protocolización notarial y su posterior inscripción en el Registro Mercantil, incluyendo las escrituras de ratificación, subsanación, aclaración o rectificación que fueran necesarias.

### **3. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE EJECUTAR EL ACUERDO A ADOPTAR EN LA PROPIA JUNTA DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 153.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.**

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 90.601% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 62.094.855 acciones, con el voto en contra de 6.441.506 acciones y la abstención de 125 acciones.

1. Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas.

En el ejercicio de estas facultades delegadas y a título meramente enunciativo, no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar si el aumento de capital se realiza con emisión de nuevas acciones —con o sin prima y con o sin voto— o elevando el valor nominal de las existentes, mediante nuevas aportaciones dinerarias o con cargo a reservas de libre disposición, o combinando las dos modalidades, fijar el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente (o negociar el derecho de asignación gratuita) en caso de emisión de nuevas acciones, ofrecer libremente las acciones no suscritas en dicho plazo, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Si dentro del plazo señalado por la Junta para la ejecución de este acuerdo el Consejo de Administración no ejercita las facultades que se le delegan, quedarán las mismas sin valor ni efecto alguno una vez vencido el plazo.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

**4. AUTORIZACIÓN PARA QUE LA SOCIEDAD PUEDA PROCEDER A LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SOCIEDADES DE SU GRUPO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 75 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS, ESTABLECIENDO LOS LÍMITES O REQUISITOS DE ESTAS ADQUISICIONES, Y CON EXPRESA FACULTAD DE REDUCIR EL CAPITAL SOCIAL PARA AMORTIZAR ACCIONES PROPIAS, DELEGANDO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN LAS FACULTADES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACUERDOS QUE ADOpte LA JUNTA A ESTE RESPECTO, DEJANDO SIN EFECTO LA AUTORIZACIÓN CONCEDIDA POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 27 DE JUNIO DE 2008.**

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 90.601% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 62.094.855 acciones, con el voto en contra de 6.441.506 acciones y la abstención de 125 acciones.

1. Dejar sin efecto la autorización para la adquisición de acciones propias conferida al Consejo de Administración por la Junta General de 27 de Junio de 2008, en cuanto a la parte no utilizada, y conceder nueva autorización al Consejo de Administración para que, al amparo de lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, en su redacción dada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, pueda adquirir en cada momento acciones de MARTINSA-FADESA, S.A., siempre y cuando el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose

al de las que ya posea la Sociedad y/o sus Sociedades filiales, no exceda del 10 por 100 del capital social de MARTINSA-FADESA, S.A.

2. Autorizar asimismo a las sociedades filiales para que al amparo del citado artículo 75, en su redacción dada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, puedan adquirir en cada momento acciones de MARTINSA-FADESA, S.A., siempre y cuando el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y/o sus Sociedades filiales, no exceda del 10 por 100 del capital social de MARTINSA-FADESA, S.A.

Dichas adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago y en general por cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso. En todo caso las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.

Se hace constar expresamente que la presente autorización incluye también las adquisiciones que tengan por objeto acciones que hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores, directivos o administradores de la Sociedad, o que sean consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquellos sean titulares.

El Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A., o los de sus Sociedades filiales, podrán acordar la adquisición de las acciones en una o varias veces, por un precio máximo por acción del valor de cotización en cada momento y un mínimo de su valor nominal.

La expresada autorización se concede por el plazo de 5 años a contar desde el 24 de junio de 2009.

Las acciones que se adquieran en uso de esta autorización no gozarán de ningún derecho político, ni siquiera el de voto; atribuyéndose proporcionalmente al resto de las acciones los derechos económicos que les correspondan de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración una vez hecho uso de la autorización, estará obligado al cumplimiento de las obligaciones de información que recoge el número 4 del citado artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. Facultar al Presidente y Consejero Delegado, Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, otorgue cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la debida eficacia de los anteriores acuerdos hasta su protocolización notarial e inscripción en el Registro Mercantil, incluyendo las escrituras de ratificación, rectificación, aclaración o subsanación que fueran necesarias.



**E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General:**

Si  No

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	100
---	-----

**E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.**

Además del derecho de representación previsto en el artículo 13 del Reglamento de la Junta y descrito en el apartado E.4., el artículo 15 del Reglamento de la Junta, regula la solicitud pública de representación y, establece que:

1. Se entenderá que ha habido solicitud pública cuando la representación de más de tres accionistas sea ostentada por una misma persona, sea consejero de la Sociedad, entidad depositaria o cualquier tercero.

La representación familiar y la legal, sea orgánica o institucional, a que se refiere el artículo 13 precedente se computará a estos efectos.

2. La representación con solicitud pública se formalizará conforme a los formatos que fueran establecidos o aprobados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores vinculantes para la Sociedad.

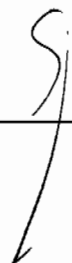
3. En todo caso de solicitud pública de representación, el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y las indicaciones de voto del poderdante o las que seguirá el apoderado en caso de que no se expliciten por el poderdante.

El poder podrá también contener la solicitud de instrucciones y las indicaciones que, expresa o tácitamente, deberán seguir el representante sobre otras decisiones no incluidas en el orden del día que pudieran decidirse conforme a derecho en la Junta General.

4. En defecto de instrucciones de voto expresas o subsidiarias, bien porque éstas no se hayan consignado en el documento correspondiente, bien porque la Junta General vaya a resolver sobre cuestiones que por disposición legal no necesiten estar incluidas en el orden del día y no se haya previsto en el poder, el representante deberá emitir el voto en el sentido que considere más favorable a los intereses de su representado.

5. Si el representado hubiera impartido instrucciones, el representante podrá votar en sentido distinto cuando se presenten circunstancias ignoradas en el momento del envío de las instrucciones y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado.

6. Los consejeros de la Sociedad u otras personas que ostentasen la representación de accionistas por virtud de solicitud pública no podrán ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día, o en su caso,



no previstos en el orden del día pero que se traten en la sesión por permitirlo la ley, con los que el consejero representante se encuentre en conflicto de intereses.

Se consideran incursas en esta limitación las siguientes decisiones, entre otras posibles:

- (a) su nombramiento o ratificación como administrador;
- (b) su destitución, separación o cese como administrador;
- (c) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él; y
- (d) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Compañía con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

7. No será de aplicación esta restricción cuando el accionista representado haya indicado en su delegación el sentido del voto que deba expresar el representante, sea expresamente, sea al identificar por referencia las propuestas a aprobar.

8. La representación por virtud de solicitud pública no impedirá el libre ejercicio del derecho de voto por el representante respecto de las acciones propias y de las que ostente en virtud de representación legal, orgánica o institucional.

**E. 11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:**

Si  No

<b>Describe la política</b>
-----

**E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.**

En la página de inicio de la web de MARTINSA-FADESA, S.A. ([www.martinsafadesa.com](http://www.martinsafadesa.com)) existe un apartado denominado "info inversores", que tras un "clic", abre acceso a las siguientes pestañas: Info societaria, Estructura de Capital, Juntas Generales, Gobierno Corporativo. Realizando de nuevo "clic" en Gobierno Corporativo, se abren de nuevo varias pestañas, siendo una de ellas "Informes de Gobierno Corporativo".

**F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.



1. **Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.3 y E.1, E.2.

Cumple

2. **Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:**

- a) **Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;**
- b) **Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.**

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No aplicable

3. **Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:**

- a) **La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;**
- b) **La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;**
- c) **Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.**

Cumple

4. **Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.**

Cumple

5. **Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:**

- a) **Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;**
- b) **En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.**

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. **Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.**

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. **Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.**

**Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.**

Cumple

8. **Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:**

a) **Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:**

- i) **El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;**
- ii) **La política de inversiones y financiación;**
- iii) **La definición de la estructura del grupo de sociedades;**
- iv) **La política de gobierno corporativo;**
- v) **La política de responsabilidad social corporativa;**
- vi) **La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;**
- vii) **La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;**
- viii) **La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.**

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

Cumple

**b) Las siguientes decisiones:**

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización;**
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos;**
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;**
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;**
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**

Ver epígrafe: B.1.14.

Cumple

**c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).**

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;**
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;**
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.**

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

- 9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.**



Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. **Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.**

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14.

Cumple

11. **Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.**

Ver epígrafe: B. 1.3

No aplicable

12. **Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.**

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º **En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.**

2º **Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.**

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

En la actualidad existe un único Consejero Independiente, debido a la dimisión del resto de Consejeros Independientes, como consecuencia de la Solicitud de Concurso Voluntario.

13. **Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.**

Ver epígrafe: B.1.3

No Cumple

Explique:

El número de consejeros independientes suponen el 11,11%. El artículo 10.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros independientes, debiendo constituir, el número de Consejeros externos, una amplia mayoría.

Ver recomendación 12

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:
- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
  - b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3.

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:
- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple: Si bien, no existe previsión específica en los Estatutos y Reglamento, sobre la capacidad de los consejeros para proponer otros puntos del orden del día, el secretario con el VºBº del Presidente procede a su inclusión cuando así se solicita.

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y par el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. **Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.**

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. **Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.**

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. **Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.**

Cumple

26. **Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:**

- a) **Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;**
- b) **Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.**

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple parcialmente.

La sociedades no tiene reglas específicas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, entendiéndose limitado por lo previsto el artículo 25 del Reglamento, "El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos (Consejeros Externos) recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo".

*Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia, establece:*

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de Administración, en calidad de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar

las circunstancias concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

**27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:**

- a) **A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.**
- b) **Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.**

Ver epígrafe: B.1.2

Explique, no ha cumplido esta recomendación en los nombramientos por la Junta General, , debido a que como consecuencia de las dimisiones de consejeros presentadas con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario, no ha sido posible una re-composición de la comisión de retribuciones con mayoría de externos e independientes.

**28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:**

- a) **Perfil profesional y biográfico;**
- b) **Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;**
- c) **Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.**
- d) **Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;**
- e) **Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.**

Explique:

La Sociedad incorpora en su página Web corporativa la información relevante sobre organización societaria de la Sociedad, su gobierno corporativo, sus estados financieros públicos y otra información que el Consejo de Administración, el Presidente ejecutivo, el Consejero Delegado o el Comité de Auditoría puedan decidir que se incluya. Si bien los trabajos de mejora y consolidación de la web han quedado postergados como consecuencia de la declaración de concurso, toda la información está disponible en la Web en varios apartados y documentos, salvo el perfil biográfico, que se pone a disposición de accionistas con ocasión de la propuesta de acuerdos a tomar por la Junta General que corresponda.

**29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.**

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5, B.1.20 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra el auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43, B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comuniquen como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos;
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
  - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (*bonus*) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
  - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3, B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

Las retribuciones del Consejo por dietas y retribución fija por pertenencia al se informa a los señores accionistas tanto en la intervención previa del presidente del Consejo, como al votar la cuentas anuales



41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:
- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
    - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
    - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
    - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
    - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
    - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
    - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
    - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
    - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
  - b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
    - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
    - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
    - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
    - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
  - c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

La Sociedad ofrece en los apartados B.1.11 y siguientes Informe Anual de Gobierno Corporativo la información requerida sobre la retribución de los Consejeros (retribución que por cada concepto reciben de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de la sociedad o de sociedades de su Grupo; retribución por tipología de Consejeros; existencia de cláusulas de garantía a favor de Consejeros ejecutivos), así como sobre el proceso para establecer dicha retribución (aprobación por el Consejo de un informe detallado sobre política de retribuciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Por todo ello, se estima que la Sociedad ofrece una adecuada y suficientemente detallada información sobre los distintos aspectos relativos a la retribución de los Consejeros por las funciones que, tanto como órgano colegiado como específicamente por tipología de Consejeros llevan a cabo, sin que, sin perjuicio de otras razones de privacidad y seguridad que también deben ser tenidas en cuenta, sea necesario proceder a informar de materia individualizada sobre la retribución percibida por los Consejeros.

42. **Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.**

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No aplicable

43. **Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.**

Cumple

44. **Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos Comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.**

**Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:**

- a) **Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado.**
- b) **Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.**
- c) **Que sus Presidentes sean consejeros independientes.**
- d) **Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.**

- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique: como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han reiniciado los trabajos de auditoría hasta el acuerdo del 28 de Julio de 2009.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

Cumple

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. **Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:**

- a) **La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.**
- b) **La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**
- c) **Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.**

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. **Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.**

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. **Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.**

Ver epígrafe: B.2.1

Explique: El Consejo de Administración ha dado prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por una mayoría de Consejeros externos.

Adicionalmente, y como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacante y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

55. **Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:**

- a) **Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**

- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

56. **Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.**

**Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.**

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

57. **Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:**

a) **Proponer al Consejo de Administración:**

- i) **La política de retribución de los consejeros y altos directivos;**
- ii) **La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;**
- iii) **Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.**

b) **Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.**

Ver epígrafes: B.1.14, B.2.3

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

58. **Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.**

Cumple

Como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacantes y las comisiones delegadas han dejado de ser convocadas.

**G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

Si  No

Nombre del consejero	Tipo de relación	Explicación

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24 de marzo de 2009.

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado relación con la aprobación del presente Informe.

Si  No

Nombre o denominación social del consejero que no ha Votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A., D. Ángel Varela Varas, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas relativas al ejercicio 2009, formuladas en la reunión del 25 de marzo de 2010 y, elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado aprobado junto con aquellas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de MARTINSA-FADESA, en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 25 de marzo de 2010

D. Ángel Varela Varas  
Secretario

D. Fernando Martín Alvarez  
Presidente

PETRAXARQUIA, S.L.  
Representada por D. Antonio Martín Criado  
Vicepresidente 1º

Grupo Empresarial Antequera, S.L.  
Representada por D. Rafael Bravo Caro  
Vocal

TASK ARENAL, S.L.  
Representada por D. Jesús Ignacio Salazar  
Bello

D. Fernando Martín del Agua  
Vocal  
representado F. Martín Blázquez

Vocal

FT Castellana Consultores Inmobiliarios,  
S.A.U.  
Representada por D. Fernando Saiz  
Vocal

Estructuras Deportivas Edaval, S.L.  
Representada por D. José Manuel Serra Peris  
Vocal

Estando sometidas las facultades de administración y disposición sobre el patrimonio de la sociedad, a la intervención de la administración concursal, y a los únicos efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley Concursal, los administradores concursales firman las presentes cuentas anuales.