

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados financieros Intermedios Condensados consolidados e Informe de
Gestión Intermedio consolidado correspondientes al
Semestre terminado el 31 de diciembre de 2010

ÍNDICE

Núm. Pág.

<i>ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA</i>	<i>1</i>
<i>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA</i>	<i>2</i>
<i>ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS</i>	<i>3</i>
<i>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO</i>	<i>4</i>
<i>ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO</i>	<i>5</i>
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.	6
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	6
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	27
4.- OPERACIONES DEL EJERCICIO 2009.....	31
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN	32
6.- INMOVILIZADO MATERIAL	34
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	37
8.- ACTIVOS INTANGIBLES	38
9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS	40
10.- VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	49
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	50
12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	53
13.- EXISTENCIAS	55
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	56
15.- GESTIÓN DE CAPITAL	60
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR.....	60
17.- PROVISIONES	60
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	63
19.- IMPUESTOS.....	68
20.- INGRESOS Y GASTOS	71
21.- PARTES VINCULADAS.....	74
22.- HECHOS POSTERIORES	77
23.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO	78
24.- INFORMACION SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGOS SOBRE TERCEROS.....	78

Informe de gestión consolidado

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de situación financiera consolidada a 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		31-12-10	31-12-09
Inmovilizado material	Nota 6	47.211	45.688
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	131.545	120.363
Activos intangibles	Nota 8	941	1.297
Activos financieros no corrientes	Nota 9	57.535	37.796
Inversiones contabilizadas por el método de participación	Nota 12	270.977	342.675
Activos por impuestos diferidos	Nota 19	46.535	50.365
ACTIVOS NO CORRIENTES		554.744	598.184
Existencias	Nota 13	3.980.427	4.658.719
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	213.928	243.583
Otros activos financieros corrientes	Nota 9	100.723	113.889
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		1.207	2.340
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	Nota 19	46.440	55.804
Otros activos corrientes	Nota 9	24.865	38.711
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	Nota 9	78.129	101.223
ACTIVOS CORRIENTES		4.445.717	5.214.268
TOTAL ACTIVO		5.000.461	5.812.451
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(2.319.599)	(1.455.314)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios		23.376	22.070
PATRIMONIO NETO	Nota 14	(2.296.222)	(1.433.245)
Ingresos a distribuir	Nota 16	1.380	1.544
Deudas con entidades de crédito	Nota 9	405.450	7.917
Pasivos por impuestos diferidos	Nota 19	27.025	27.017
Provisiones para riesgos y gastos	Nota 17	97.709	67.972
Otros pasivos no corrientes	Nota 9	72.558	145.210
PASIVOS NO CORRIENTES		604.122	249.659
Deudas con entidades de crédito	Nota 9	5.319.707	5.439.307
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9	486.125	1.325.222
Provisiones	Nota 17	100.841	105.532
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		2.282	16.060
Administraciones Públicas acreedoras por impuestos corrientes	Nota 19	41.562	72.309
Otros pasivos corrientes	Nota 9	742.046	37.607
PASIVOS CORRIENTES		6.692.562	6.996.037
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.000.461	5.812.451

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 2010 y 2009.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Cifras en miles de euros)

		31-12-10	31-12-09
ACTIVIDADES CONTINUADAS			
Venta de bienes		453.237	496.001
Prestación de servicios		311	2.546
Ingresos de arrendamientos		594	5.095
Ingresos	<i>Nota 5</i>	454.142	503.642
Coste de venta	<i>Nota 5 y 20.1</i>	(476.535)	(560.756)
Margen bruto		(22.393)	(57.114)
Otros gastos de explotación	<i>Nota 20.1</i>	(116.795)	(78.649)
Otros ingresos de explotación		1.743	6.569
RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES			
		(137.444)	(129.195)
Dotación amortización inmovilizado	<i>Nota 6 y 8</i>	(4.671)	(3.181)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 20.2</i>	(276.574)	(591.184)
RESULTADO OPERATIVO			
		(418.689)	(723.560)
Ingresos financieros	<i>Nota 20.3</i>	1.865	74.391
Gastos financieros	<i>Nota 20.3</i>	(408.776)	(66.256)
Deterioro de instrumentos financieros	<i>Nota 9</i>	(10.801)	(3.586)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	1.352	(2.832)
Resultados por ventas de participaciones	<i>Nota 4</i>	4.616	3.198
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	3.226	(9.292)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
		(827.206)	(727.937)
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 19</i>	(26.318)	(6.556)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
		(853.524)	(734.492)
RESULTADO NETO			
		(853.524)	(734.492)
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	<i>Nota 14</i>	195	(1.885)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE			
		(853.329)	(736.377)
Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)			
		(9,32)	(8,04)

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2010 y 2009.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de resultados globales consolidados correspondientes a los
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (Cifras en miles de euros)

	31-12-10	31-12-09
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>(853.524)</u>	<u>(734.492)</u>
Diferencias de conversión (Nota 14)	1.486	1.217
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO	1.486	1.217
TOTAL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(852.038)	(733.275)
Atribuible a:		
Socios externos (Nota 14)	195	(1.885)
Sociedad Dominante	(851.843)	(735.160)

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de resultados globales consolidados del ejercicio 2010 y 2009

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009. (Cifras en miles de euros)

		31-12-10	31-12-09
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	Nota 5	(827.206)	(727.937)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios		--	17.925
Transacciones no monetarias			
Amortizaciones y depreciaciones		4.671	3.181
Variación de provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	Nota 20.2	276.574	591.184
Variación provisiones corrientes y no corrientes	Nota 17	--	13.445
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 9	10.801	3.106
Ingresos a distribuir	Nota 16	--	(881)
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	Nota 12	(1.352)	2.832
Resultado por venta de participaciones	Nota 4	(4.616)	(3.198)
Ajustes de valoración valor razonable	Nota 7	(3.226)	9.292
Ingresos por intereses financieros	Nota 20.3	(1.865)	(74.391)
Gastos por intereses financieros	Nota 20.3	408.776	66.256
		(137.443)	(99.186)
Cambios en el capital circulante			
Existencias		352.992	341.499
Deudores		23.496	105.839
Otros activos corrientes		37.509	30.337
Cuentas a pagar		(937.713)	(61.018)
Impuestos diferidos		3.838	(4.660)
Otros pasivos corrientes y no corrientes		890.075	(45.265)
Impuesto sobre las ganancias pagado		(977)	(455)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación		231.777	267.091
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		467	--
Activos financieros corrientes y no corrientes		41.158	27.734
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	Nota 4	5.500	6.114
Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión		47.125	33.848
ACTIVIDADES FINANCIERAS			
Efectivo obtenido de entidades financieras		19.939	53.938
Intereses pagados		(26.958)	(26.392)
Intereses cobrados		973	1.368
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito		(295.951)	(342.750)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación		(301.997)	(313.836)
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año		(23.095)	(12.897)
Tesorería al inicio del año	Nota 9.1	101.223	114.120
Tesorería al final del año	Nota 9.1	78.129	101.223

Las notas 1 a 24 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados del ejercicio 2010 y 2009.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 (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
Saldo a 01 de enero 2009	2.796	799.556	3.887	963.996	(9.935)	(31.414)	(2.437.184)	(708.298)	9.456	(698.842)
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)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	1.217	--	(736.377)	(735.160)	1.885	(733.275)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(2.437.184)	--	--	2.437.184	--	--	--
Operaciones de autocartera (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Pérdida en venta de acciones propias (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Cambios de perímetro	--	--	--	(2.854)	--	--	--	(2.854)	--	(2.854)
Otros movimientos	--	--	--	(9.002)	--	--	--	(9.002)	10.729	1.727
Total saldo a 31 de diciembre 2009	2.796	799.556	3.887	(1.485.044)	(8.718)	(31.414)	(736.377)	(1.455.314)	22.070	(1.433.245)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	1.486	--	--	1.486	--	1.486
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(853.329)	(853.329)	(195)	(853.524)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	1.486	--	(853.329)	(851.843)	(195)	(852.038)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(736.377)	--	--	736.377	--	--	--
Cambios de perímetro	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(12.439)	--	--	--	(12.439)	1.501	(10.938)
Total saldo a 31 de diciembre 2010	2.796	799.556	3.887	(2.233.860)	(7.232)	(31.414)	(853.329)	(2.319.599)	23.376	(2.296.222)

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 2010 y 2009.

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 Pórtico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. e 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. Todas estas sociedades, excepto Construcciones Pórtico, S.L., disponen de convenio con adhesiones suficientes para que, una vez se concluyan los trámites judiciales en curso, se levante la situación concursal.

Con posterioridad, el 12 de marzo del 2010, otra de las sociedades del Grupo, Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.; instó ante el juzgado mercantil de la Coruña la declaración de concurso voluntario de acreedores, en previsión del no cumplimiento de sus obligaciones. En noviembre de 2010, Fadesa Bulgaria fue declarada en concurso de acreedores al resultar imposible atender todos los compromisos adquiridos. En febrero de 2011 el Juzgado Mercantil de La Coruña admitió a trámite la solicitud de concurso realizada por Obralar, S.L. por los mismos motivos que los expuestos anteriormente. Por último, en marzo de 2011, Fadesa Portugal, S.A. solicitó la declaración de concurso ante su situación de insolvencia. Todas las sociedades indicadas en este párrafo son sociedades del Grupo

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.

En este sentido, con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, nombrados por el Juez competente, 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 venía 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.

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 preveía 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.

Posteriormente, con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores, que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 113.1 de la Ley Concursal, presentaron una nueva Propuesta de Convenio que, según se manifiesta por los acreedores proponentes, tiene en cuenta la evolución actual y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario y, por tanto, pretende facilitar a la compañía para que dé cumplimiento a sus objetivos de superar su situación actual y continuar con su actividad empresarial. En este sentido la nueva Propuesta de Convenio suaviza los términos de la propuesta de convenio que presentó la Sociedad dominante.

La nueva Propuesta de Convenio se sustenta en los pilares fundamentales siguientes:

1.- Primera alternativa: prevé una quita del 70% y una espera sin remunerar de 5 años.

2.- Segunda alternativa: prevé, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario. Adicionalmente:

- No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso a euribor a un año más 50 puntos básicos.
- El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año.
- Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%.
- Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses.
- Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo con remuneración fija del 6% más remuneración variable equivalente al 70% del beneficio después de impuestos que, conforme a la Ley, pueda ser distribuido entre los accionistas, siendo el límite conjunta de ambas remuneraciones el 15% anual.
- Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía.
- Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

Con fecha 16 de julio de 2010, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil que entiende en el proceso concursal de la Sociedad Dominante y del resto de las sociedades dependientes, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados mediante dos escritos con posterioridad. En dichos escritos se fijaba, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa activa en 7.265 millones de euros y la masa pasiva en 6.600 millones de euros, a los que habría que añadir 296 millones de créditos contingentes con cuantía.

El 21 de julio de 2010 el Juzgado de lo Mercantil dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y sus filiales en concurso fijándose el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar adhesiones o votos en contra a las distintas propuestas del convenio que se presenten.

Con fecha 18 de enero de 2011 se publica decreto por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de La Coruña con el resultado de las adhesiones a la nueva propuesta de convenio, fijando dichas adhesiones en un 73,69% del pasivo ordinario.

Con fecha 11 de marzo de 2011 se dictó Sentencia aprobatoria del Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. que había sido propuesto el 15 de julio de 2010 por los acreedores CAIXA GALICIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA (LA CAIXA) y BANCO POPULAR ESPAÑOL. Dicha Sentencia venía a resolver y desestimar las oposiciones formuladas frente a su aprobación por una serie de acreedores (en concreto, por SHINSEI BANK LIMITED y JER VALENCIA S.A.R.L.; por el AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY, FOMENTO DE DESARROLLO MUNICIPAL, S.A. y una serie de permutantes del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 124-“Área de Centralidad” del PGOU de Arganda del Rey; y por la mercantil ASPIRATION PROPERTIES LIMITED).

Contra dicha Sentencia se anunció recurso de apelación por parte de SHINSEI BANK LIMITED y de JER VALENCIA mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo en la que se emplazaba a estos acreedores para que interpusiesen el correspondiente recurso ante la Audiencia dentro del plazo de 20 días hábiles. Finalmente el recurso de apelación fue presentado el 19 de abril pasado.

Asimismo, esos mismos acreedores solicitaron del Juzgado la rectificación de un error material apreciado en la Sentencia mediante nuevos escritos de 15 de marzo, quedando aclarada la Sentencia en el punto identificado por esas partes mediante Auto de fecha 22 de marzo. Significar que en esta última resolución el Juzgado anunciaba el derecho (de todos los acreedores que se opusieron a la aprobación del Convenio) a preparar recurso de apelación contra la Sentencia aclarada dentro del plazo de 5 días desde la notificación del Auto de aclaración.

Teniendo en cuenta el cómputo de plazos procesales tanto para la interposición de los ya anunciados –y, en su caso, de los eventuales- recursos de apelación contra la Sentencia aprobatoria del Convenio como para la oposición a dichos recursos (y la tendencia generalizada a apurar dichos plazos), no es previsible que a la Audiencia Provincial le lleguen los autos completos para la resolución del recurso hasta finales de mayo/principios de junio de 2011.

Por último, simplemente queda por advertir que la Sentencia aprobatoria del Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. no es firme y no lo será en tanto en cuanto esté abierta la vía de recursos contra la misma, debiendo advertirse al mismo tiempo que conforme al art. 197.5 de la Ley Concursal el Juez del concurso podría acordar motivadamente, de oficio o a instancia de parte, suspender en todos o en algunos de sus términos la eficacia del Convenio al admitir los recursos de apelación. La decisión del Juez del concurso, en su caso, podría ser revisada por la Audiencia Provincial a solicitud de parte, en cuyo caso esta cuestión debería ser resuelta con carácter preferente antes de entrar en el fondo del recurso.

En los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2010 se ha registrado la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones

posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda. Adicionalmente, teniendo en cuenta el grado de adhesiones realizadas a la propuesta de convenio y la situación en la que se encuentra en su conjunto el proceso concursal, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante alberga fundadas expectativas de que finalmente el convenio quede aprobado en las próximas semanas como consecuencia de lo anterior se ha procedido a registrar en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 que, de acuerdo a las condiciones del convenio, ascienden a 354 millones de euros para el conjunto de las sociedades del Grupo en concurso a las que afectaría la nueva propuesta de convenio.

Por su parte, en la preparación de los presentes estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2009 y 2010, 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.

1.3.- Plan de viabilidad.

Como se indica en el apartado anterior, con fecha 15 de julio de 2010 un grupo de acreedores presentaron una propuesta de Convenio más acorde con la situación económica actual, que podría facilitar la continuidad de la Compañía.

En atención a lo anterior, y entendiendo que el Plan de Viabilidad Inicial había quedado superado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante facilitó a los autores de la anterior propuesta y a la Administración Concursal un Nuevo Plan de Viabilidad que técnicamente permite cumplir con el plan de pagos que las entidades acreedoras han incorporado a la citada propuesta de convenio.

Dicho plan de viabilidad, ha sido elaborado en función de las hipótesis y supuestos económicos y financieros planteados por los Administradores de la Sociedad, sirviéndose de sus estimaciones más fundamentadas en relación con los flujos de caja esperados de la actividad de la Sociedad en el marco del Grupo Martinsa-Fadesa al que pertenece, basándose en las presentes circunstancias y su posible evolución futura.

En particular, se han tenido en cuenta la información financiera histórica de los negocios y de determinados activos inmobiliarios, así como hipótesis sobre la evolución económico-financiera de esos activos estimada para los próximos años.

Debe destacarse que las premisas de evolución del negocio que se contienen en el mismo se basan en hipótesis actualizadas que naturalmente no pueden sustraerse a la imposibilidad de predecir con certeza la evolución del sector inmobiliario en todas sus vertientes y que en consecuencia implican un inevitable riesgo empresarial. En consecuencia, los resultados mostrados en el plan de negocio están fuertemente condicionados por parámetros ligados tanto a la situación actual del sector como a la situación específica de la Sociedad Dominante, tales como la evolución del sector, acceso a la financiación y riesgo regulatorio.

En base a lo anterior, las conclusiones fundamentales del Nuevo Plan de Viabilidad, son las siguientes:

- Se contempla un posible desfase temporal de tesorería entre la venta de activos y los pagos previstos en torno a 61 millones de euros entre los años 2011 y 2012.

El Convenio no garantiza la financiación de dicho desfase de tesorería, aunque se establece que los acreedores consienten la obtención por parte de la Sociedad dominante una nueva línea de financiación del circulante de hasta un límite de 147 millones de euros.

Hasta la fecha de reformulación de los presentes estados financieros, la Sociedad ha gestionado y cerrados acuerdos que permiten mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos. En este sentido se mantiene actualizado un cash flow operativo para el ejercicio 2011 que arroja un saldo

positivo de tesorería al fin del mismo, incluyendo el primer pago de la deuda concursal ordinaria por aproximadamente 17 millones de euros. Este cash-flow está siendo objeto de un exhaustivo seguimiento con carácter semanal y hasta la fecha de la reformulación se viene cumpliendo.

- El Plan de Viabilidad considera que con determinados descuentos medios sobre el valor de tasación de los suelos y patrimonio de la Sociedad en el momento de la venta, esta podría hacer frente al pago de la deuda contra la masa considerada y de la deuda ordinaria, sin tener en cuenta pagos de intereses de la deuda ordinaria y subordinada, ni el préstamo participativo establecido en la segunda alternativa, ni los préstamos subordinados, en el horizonte previsto en el Nuevo Plan de Pagos.
- Si la recuperación del mercado permitiera la no aplicación de los descuentos mencionados y la recuperación del valor de los activos sobre el valor de tasación en un importe superior a los tres mil millones de euros, se podría hacer frente al plan de pagos de la deuda global.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación.

Los estados financieros consolidados del Grupo Martinsa del ejercicio 2010 han sido reformuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 27 de abril de 2011, 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.

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 los estados financieros consolidados, considerándose activos o pasivos no corrientes los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha.

Los estados financieros consolidados del ejercicio 2010 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 estados financieros consolidados 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.

Los estados financieros consolidados de 2009 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 2010.

Durante el ejercicio 2010 se han realizado las siguientes transacciones que han afectado a sociedades del Grupo y que deben ser tenidas en cuenta para una adecuada comparación de las magnitudes consolidadas.

- Venta de P.C.S. Torrelago, S.A.
- Venta de Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.

2.2.- Principio de empresa en funcionamiento

Como se menciona en la nota 1.2 anterior, la nueva propuesta de convenio ha tenido una adhesión del 73,69% del pasivo ordinario. Se prevé que la resolución judicial a las apelaciones anunciadas se realice durante las próximas semanas permitiendo que la aprobación del Convenio judicialmente adquiriera firmeza. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez se cumpla con lo anterior la Sociedad Dominante 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 2010 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 2010 por estos conceptos asciende a 2.626 millones de euros (2.615 millones euros en 2009).

La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, renovado en abril de 2010 por dos años más, suspende, con vigencia temporal conjunta de cuatro años, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando los fondos propios de una sociedad se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2010 por la Sociedad Dominante asciende a 1.989 millones de euros (1.951 millones de euros en 2009). No obstante, la aprobación del Convenio implicará la conversión de una buena parte de créditos concursales en préstamos participativos, que junto la aplicación de la norma de suspensión del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital evitarán que la Sociedad Dominante se halle en causa de disolución.

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 los estados financieros consolidados 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 los estados financieros consolidados.
 - 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 los estados financieros consolidados de MARTINSA-FADESA, S.A. y sociedades dependientes, así como las modificaciones experimentadas por el perímetro de consolidación en los ejercicios 2009 y 2010.

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 los estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados 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. Los estados financieros consolidados 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.

De acuerdo con la normativa vigente, todos los datos financieros correspondientes al ejercicio 2010 se presentan de forma comparativa con los datos del ejercicio anterior.

2.5.- Juicios y estimaciones contables significativos.

En el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo, Los administradores de la Sociedad Dominante han realizado los siguientes juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados. 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 58 millones de euros (313 millones en año 2009) La disminución del saldo se debe al traspaso de deuda concursal de aquellos contratos que por dicho procedimiento ha quedado firme la deuda.

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 los estados financieros consolidados 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 2010 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 los estados financieros consolidados 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 ejercicio 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 los estados financieros consolidados, 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 tres sociedades 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 períodos 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 registrados 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, 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 euríbor.

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.

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 en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Deudas con entidades de crédito” (ver nota 9.2). En el ejercicio 2010 este concepto se integra dentro del saldo de deuda concursal.

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.

Acreeedores 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 los presentes estados financieros consolidados, 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 los presentes estados financieros consolidados, 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 2010 con un resultado negativo de 975 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 reformulación de los estados financieros consolidados 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 56.226 miles de euros (34.266 miles de euros en 2009). Ver nota 17.
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 (22.150 miles de euros en 2009). 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 (14.349 miles de euros en 2009). 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 30.996 miles de euros (33.863 miles de euros en 2009) 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 7.672 miles de euros (8.911 miles de euros en 2009), 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 pudiera afectar durante la construcción y una vez terminadas las mismas, 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 75.538 miles de euros (96.621 miles de euros en 2009). Ver nota 17.
3. Provisión por pérdidas por operaciones comerciales. Se registra como pérdidas del ejercicio la estimación de pérdidas de operaciones iniciadas y que una vez concluidas pudieran terminar con pérdidas.

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

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. En los últimos ejercicios la Sociedad Dominante ha generado importantes bases imponibles negativas que, siguiendo el principio de prudencia, no ha sido registrado el crédito fiscal que se deriva de dichas pérdidas.

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:

2010

Unidades monetarias por euro

	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (MXN)
Tipo cierre	11,28	4,30	3,97	1,96	279,40	25,26	0,85	8,99	16,27
Tipo medio	11,30	4,26	4,04	1,96	275,12	25,86	0,87	9,62	17,48

2009

Unidades monetarias por euro

	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (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.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que son aplicables a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2010, inclusive:

NIIF 2 “Pagos basados en acciones (Modificada)”

NIIF 3 “Combinaciones de negocio (Revisada)” y NIC 27 “Cuentas Anuales financieras consolidadas y separados (Modificada)”

NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración – Partidas que pueden calificarse como cubiertas”

CINIIF 12 “Acuerdos de concesión de servicios”

CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de inmuebles”

CINIIF 16 “Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero”

CINIIF 17 “Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo”

CINIIF 18 “Transferencias de activos procedentes de clientes”

Cambios a la NIIF 5 “Activos mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas” incluidos en las Mejoras de las NIIF emitidas en mayo de 2008

Mejoras de las NIIF emitidas en abril de 2009

La adopción de estas normas, interpretaciones y modificaciones no han tenido impacto en la posición financiera, ni en los resultados del Grupo.

El Grupo no ha adoptado de forma anticipada ninguna norma, interpretación o modificación, publicada que todavía no está vigente.

El Grupo está evaluando el efecto que podría tener sobre las políticas contables, la situación financiera o los resultados del Grupo, la siguiente norma, publicada por el IASB y aprobada por la Unión Europea, pero todavía no aplicable:

- NIC 32 Clasificación de las emisiones de derechos: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de febrero de 2010.
- NIC 24 “Desgloses sobre partes vinculadas”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2011;
- CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2010;
- CINIIF 14 “Pagos anticipados de un requerimiento de mantener un nivel mínimo de financiación”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2011.

A la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados, las siguientes NIIF y modificaciones habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria y no habían sido aprobadas por la UE:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013;
- Mejoras a las NIIF (mayo 2010): Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2011 (Salvo las enmiendas a la NIIF 3 (2008) relativas a la valoración de participaciones no dominantes y a planes de retribución en acciones, y las modificaciones a la NIC 27 (2008) y la enmienda a la NIIF 3 (2008) relativas a pagos contingentes surgidos en combinaciones de negocios con fecha de adquisición anterior a la fecha efectiva de las normas revisadas, que entran en vigor para periodos anuales que comiencen a partir de 1 de julio de 2010);
- Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses – Traspasos de activos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011;
- Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos– Recuperación de los activos subyacentes”: a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas y modificaciones.

Basándose en los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial. No obstante, los cambios introducidos por la NIIF 9 afectarán a los instrumentos financieros y a futuras transacciones con los mismos que tengan lugar a partir del 1 de enero de 2013.

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En los estados financieros consolidados del ejercicio 2010 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 2010.

a) Retiros al perímetro.

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante los ejercicios 2010 y 2009:

Retiros del perímetro	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
Año 2010	Año 2009
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Aplistone, S.L.U.
P.S.C. Torrelago, S.A.	Bahía de Tanger Hoteles, S.A.
	Gestapart Jandía, S.L.
	Nuevos Hoteles, S.A.
	Societe Hotel Med-Azur, S.A.
	Tanger City Center, S.A.
	UTE Anjoca, S.A.-Fadesa Inmobiliaria, S.A.

b) Disminuciones o incrementos en las participaciones.

Los incrementos en el porcentaje de control en las sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa durante los ejercicios 2010 y 2009 se muestran a continuación:

Incremento por compra de acciones	
Año 2010	Año 2009
	Hotel Fuerteventura Golf, S.L.

No ha habido disminuciones en el porcentaje de control de sociedades del Grupo Martinsa Fadesa en el ejercicio 2010 y 2009.

Sociedades dependientes:

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip	% de control
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Martinsa Fadesa, S.A.	99,99%	99,99%
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Sin actividad	1.830	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Casino de Badaguas, 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	Obralar, 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%
Construcciones 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.	100,00%	100,00%
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	Sofía	Promoción inmobiliaria para venta	2.921	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa 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	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	100,00%
Fadesa Deutschand 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	Dublín	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%
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	Montparnasde / 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 Les Orangers Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Sable d'or Saidia, S.A.	Saidia / 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%
Inpafer 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%
Monteagraria 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	14.932	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%
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.	Saidia / 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 Peñaroja 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	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% 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.	Madrid	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	513.065	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inmobraro 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>	
	31/12/2010	31/12/2009
Activo corriente	375.497	391.583
Activo no corriente	30.283	18.360
	405.780	409.943
Pasivo corriente	379.537	342.165
Pasivo no corriente	26.243	30.487
	405.780	372.652
Ingresos	31.308	53.381
Coste de ventas	(21.958)	(59.912)
Gastos administrativos	(5.447)	(10.626)
Costes financieros	(997)	(5.364)
Beneficio antes de impuestos	2.906	(22.521)
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(1.994)	(4.764)
Beneficio / (pérdida) Neto	912	(27.285)

Sociedades asociadas:

Sociedades asociadas						
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Sin actividad	184.253	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	1.589	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	2	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	3.527	Martinsa Fadesa, S.A.	39,75%	39,75%
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	Sopot (Polonia)	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Madrid	Sin actividad	208.964	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%
Remobar, 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	656	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	375	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.	58,06%	
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	97	Martinsa Fadesa S.A., Obralar, S.L.	67,00%	
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad	798	Martinsa Fadesa S.A.	100,00%	
Inmobadajoz Emprend.				Residencial Coruñesa de		
Inmobiliarios, S.Lda.	Lisboa	Sin actividad	5	Viviendas, S.L.	100,00%	

4.-OPERACIONES DEL EJERCICIO

Operaciones de 2010.

En Febrero del 2010, Martinsa-Fadesa, S.A. elevó a público el acuerdo de socios por el cual se vendía la participación del 50% en el capital que ésta mantenía en Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.

En Julio del 2010 se vendió la totalidad de las participaciones que se mantenía en P.S.C. Torrelago, S.A., generando un beneficio de 1.357 miles de euros.

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.

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 los estados financieros consolidados, 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 2010 y 2009.

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 2010 y 2009.

	Actividades continuadas 31-12-10	Actividades continuadas 31-12-09
ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	453.902	463.122
Coste de venta	(476.445)	(513.390)
Margen bruto	(22.542)	(50.268)
Venta de activos inmobiliarios	240	40.519
Coste de venta de activos inmobiliarios	(91)	(47.366)
Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios	149	(6.846)
Otros gastos de explotación	(116.795)	(77.538)
Otros gastos de explotación	--	(1.112)
Otros ingresos de explotación	1.743	6.569
RESULTADO OPERATIVO BRUTO	(137.444)	(129.195)
Dotación amortización inmovilizado	(4.671)	(3.181)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(276.574)	(591.184)
RESULTADO OPERATIVO	(418.689)	(723.560)
Diferencial financiero	(406.911)	8.135
Deterioro de instrumentos financieros	(10.801)	(3.586)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	1.352	(2.832)
Resultados por ventas de participaciones	4.616	3.198
Cambios en valor razonable de inversiones inmobiliarias	3.226	(9.292)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(827.206)	(727.937)
Impuesto de Sociedades	(26.318)	(6.556)
RESULTADO NETO	(853.524)	(734.492)
Resultado atribuible a socios externos	195	(1.885)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE	(853.329)	(736.377)

El desglose de la cifra de negocios de la actividad inmobiliaria del Grupo, es la siguiente:

	<i>miles de €</i>	
Desglose de cifras de la promoción inmobiliaria	31-12-10	31-12-09
Desglose de ventas de la promoción inmobiliaria		
Venta de viviendas y parcelas	447.972	287.316
Venta de suelos	--	168.165
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	5.930	7.641
Total	453.902	463.122
Desglose de coste de ventas de la promoción inmobiliaria		
Venta de viviendas y parcelas	(472.395)	(330.049)
Venta de suelos	--	(178.835)
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	(4.050)	(4.506)
Total	(476.445)	(513.390)
Márgenes	%	%
Venta de viviendas y parcelas	-5,5%	-14,9%
Venta de suelos	0,0%	-6,3%
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	31,7%	41,0%
Margen de la promoción inmobiliaria	-5,0%	-10,9%

miles de €

Año 2010	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total
Resultado neto atribuible	(853.329)	--	(853.329)
Amortización de activos	(4.671)	--	(4.671)
Provisiones tráfico	(276.574)	--	(276.574)
Diferencial financiero	(406.911)	--	(406.911)
Otros resultados	(165.173)	--	(165.173)

miles de €

Año 2009	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total
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
Otros resultados	(147.482)	(2.665)	(150.147)

En el ejercicio 2010 todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario. En el ejercicio 2009, todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario excepto por 12 y 3 millones de euros 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 2010 y 2009

Año terminado a 31 de diciembre de 2010.

miles de €

2010	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	305.380	119.700	29.062	--	454.142
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	--	--	--	--	--
Total ingresos clientes externos	305.380	119.700	29.062	--	454.142

Año terminado a 31 de diciembre de 2009.

miles de €

2009	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)
Total ingresos clientes externos	338.012	113.782	51.848	--	503.642

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 2010 y 2009 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2009	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2010
Terrenos y construcciones	36.671	(1.809)	9.528	(3.584)	5.528	46.334
Maquinaria, planta y equipos	31.496	(2.727)	--	--	--	28.769
Anticipos e inmovilizaciones en curso	9.057	--	--	--	2	9.059
Total Coste	77.224	(4.536)	9.528	(3.584)	5.530	84.162
Provisiones	(6.415)	()	(903)	--	495	(6.824)
Amort. acum. construcciones	(3.695)	506	(1.679)	109	(1.331)	(6.091)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(21.426)	1.181	(2.162)	400	(2.030)	(24.036)
Valor neto	45.688	(2.848)	4.783	(3.075)	2.664	47.211

miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2008	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
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
Total Coste	138.595	--	298	(31.283)	(30.385)	77.224
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)
Valor neto	112.667	--	(8.569)	(28.024)	--	45.688

Durante el ejercicio 2010 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe de “Inmovilizado material”:

- Salida del perímetro de consolidación por venta de acciones de la sociedad Promotora Club Social Torrelago, con un impacto neto en inmovilizado material de 2.848 miles de euros.
- Trasposos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material de activos utilizado en la actividad propia.
- Se ha realizado una dotación por deterioro de inmovilizado material, por importe de 903 miles de euros como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha 31 de diciembre 2010.

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 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>	
	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2009
Solar	520	6.862
Construcción	45.814	29.809
Total	46.334	36.671

Los solares y construcciones principales asociados a estos saldos son: el suelo propiedad de la Compañía Agrícola El Tesorillo 17.299 miles euros (17.299 miles de euros en 2009), la estación depuradora de Fuerteventura 3.670 miles euros (3.670 miles de euros en 2009), la oficina Alfonso Molina 9.560 miles euros (9.281 miles de euros en 2009), oficinas delegación Canarias 1.060 miles de euros (1.060 miles de euros en 2009) y las oficinas de centrales en Paseo de la Castellana 120, Madrid 5.518 miles de euros (5.518 miles de euros en 2009).

Otra información.

No se han registrado intereses capitalizados en el ejercicio como mayor valor de los bienes del inmovilizado material en 2010 y 2009.

El coste de los activos del Grupo incluidos en este epígrafe de "Inmovilizado material" que están afectos a garantías hipotecarias asciende a 5.518 miles de euros (5.599 miles de euros en 2009). Dichos activos garantizan deudas al 31 de diciembre de 2010 por importe de 1.215 miles de euros (1.215 miles de euros en 2009).

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 11.017 miles de euros (10.951 miles de euros en 2009).

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:

	<i>miles de €</i>	
Concepto	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2009
Terrenos y construcciones	1.364	1.499
Maquinaria, planta y equipos	3.301	3.460
Anticipos e inmovilizaciones en curso	--	19
Total coste	4.665	4.978
Provisiones	--	--
Amortización acumulada	(3.603)	(3.075)
Valor neto	1.064	1.904

La siguiente tabla presenta información geográfica del Grupo para el año terminado el 31 diciembre de 2010 y 2009:

2010					<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	44.990	1.212	132	--	46.334
Maquinaria, planta y equipos	25.447	2.340	981	--	28.768
Anticipos e inmovilizaciones en curso	9.059	--	--	--	9.059
Provisiones	(6.824)	--	--	--	(6.824)
Amortización acumulada	(26.524)	(2.743)	(860)	--	(30.127)
Valor neto	46.148	810	254	--	47.211

2009					<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	35.171	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)
Valor neto	43.786	1.358	546	--	45.688

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 2010 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 2010 y 2009 respectivamente es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
Inversiones inmobiliarias - 2010	Saldo a 31/12/2009	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2010
Total coste	134.595	--	--	7.956	142.551
Ajuste a valor razonable	(14.232)	--	3.226	--	(11.006)
Valor neto	120.363	--	3.226	7.956	131.545

					<i>miles de €</i>
Inversiones inmobiliarias - 2009	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Trasposos	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)
Valor neto	82.113	13.338	(22.630)	47.542	120.363

Los movimientos más significativos del 2010 corresponden a trasposos de existencias a este epígrafe por inmuebles puestos en explotación en el ejercicio, por importe de 14.285 miles de euros. Asimismo, se ha

realizado un traspaso de este epígrafe a inmovilizado por importe de 5.518 miles de euros, correspondientes a inmuebles para el uso de la propia actividad.

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 Badaguan 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 2010 y 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 2010 y 2009 son las siguientes:

Año 2010 *miles de €*

Comunidad/ País	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas / 2.062,84 m2	115	115	0	--	--
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones / 5.080 m2	6.357	474	5.832	51	2.103
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	6.946 m2	6.779	1.503	5.229	47	1.081
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	6.551,08 m2	3.170	--	3.170	--	--
Marruecos	--	Saidia	Puerto	1303 amarres	18.232	--	18.232	--	--
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m2	11.575	2.066	9.509	--	6.748
Hungria	--	Budapest	Comercial	--	25.415	--	25.415	--	22.000
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.009,93 m2 / 8 locales	1.832	90	1.742	--	--
Castilla León	Valladolid	Arroyo	C. de Golf	--	2.670	--	2.583	87	--
Madrid	--	Aranjuez	C. de Golf	--	5.490	--	5.473	17	--
Andalucía	--	Ayamonte	C. de Golf	--	9.755	--	9.755	--	--
Galicia	--	Miño	C. de Golf	--	3.368	--	3.368	--	--
Logroño	--	Sojuela	C. de Golf	--	3.790	3.214	576	--	--
Aragón	--	Jaca	C. de Golf	--	3.363	--	3.341	22	--
Madrid	Madrid	--	Plazas garaje	63,68 m2	85	--	85	--	--
Madrid	Madrid	ilanueva de la Cañac	Viviendas	24.771 m2	18.059	8.251	9.808	--	12.800
Madrid	Madrid	--	Viviendas	5.284,12 m2	11.490	3.688	7.802	--	2.663
Total					131.545	19.400	111.921	225	47.395

Año 2009 *miles de €*

Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
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 m2	6.899	5.855	801	243	2.076
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	473 m2	3.235	--	3.235	--	--
Marruecos	--	--	Puerto	1303 amarres	10.505	--	10.505	--	--
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m2	10.324	2.066	8.258	--	--
Budapest	--	--	Comercial	--	26.693	--	26.693	--	--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.021,98 m2	1.885	--	1.885	--	--
Castilla León	Valladolid	Arroyo	C. de Golf	--	2.520	--	2.520	--	--
Madrid	--	Aranjuez	C. de Golf	--	5.400	--	5.400	--	--
Andalucía	--	Ayamonte	C. de Golf	--	8.305	--	8.305	--	--
Galicia	--	Miño	C. de Golf	--	3.381	--	3.381	--	--
Logroño	--	Sojuela	C. de Golf	--	4.800	760	4.040	--	--
Aragón	--	Jaca	C. de Golf	--	4.340	--	4.340	--	--
Madrid	Madrid	--	Oficinas	1.084,08 m2	7.930	6.706	1.224	--	1.312
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6.356,52 m2	13.074	3.722	9.352	--	2.971
Madrid	Madrid	--	Viviendas	990,61 m2	4.247	3.075	1.172	--	1.483
Total					120.363	27.861	92.170	333	8.924

8.- ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Activos intangibles” han sido durante los ejercicios 2010 y 2009, respectivamente, los siguientes:

					<i>miles de €</i>
Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2009	Inversiones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31-12-2010
Concesiones administrativas	327	17	(8)	--	335
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.805	450	(53)	(35)	5.168
Total coste	5.207	467	(61)	(35)	5.578
Amort. acum. concesiones administrativas	(104)	(16)	(5)	--	(125)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(52)	(113)	--	--	(165)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(3.753)	(701)	107	--	(4.347)
Valor neto	1.297	(363)	41	(35)	941

					<i>miles de €</i>
Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2008	Inversiones	Bajas	Trasposos	Saldo a 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
Total coste	7.422	447	(2.618)	(45)	5.206
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)
Valor neto	3.549	(1.938)	(220)	(45)	1.297

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2010 es de 2.957 miles de euros (1.471 miles de euros en 2009).

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:

	<i>miles de €</i>	
Concepto	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2009
Concesiones administrativas	24	4
Aplicaciones informáticas	308	425
Total coste	332	429
Amortización acumulada	(320)	(303)
Valor neto	12	126

Las siguientes tablas presentan información geográfica del Grupo para los años terminados el 31 diciembre de 2010 y 2009:

2010					<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	311	--	24	--	335
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.848	320	--	--	5.168
Amortización acumulada	(4.305)	(320)	(12)	--	(4.637)
Valor neto	929	--	12	--	941

2009					<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	323	--	4	--	327
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.380	409	16	--	4.805
Amortización acumulada	(3.606)	(294)	(9)	--	(3.909)
Valor neto	1.171	115	11	--	1.297

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 2010 y 2009 es el siguiente:

2010		<i>miles de €</i>	
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.027	34.994	57.535
Acciones no cotizadas	22.894	--	22.894
Créditos a sociedades asociadas	--	64.054	64.054
Otros créditos	--	3.540	3.540
Depósitos y fianzas	--	7.765	7.765
Provisiones por deterioro	(1.867)	(38.852)	(40.719)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	417.644	417.644
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	213.928	213.928
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	1.964	1.964
Otros créditos	--	23.334	23.334
Depósitos y fianzas	--	79.334	79.334
Provisiones por deterioro	--	(3.909)	(3.909)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	100.723	100.723
Deudores varios	--	37.841	37.841
Personal	--	192	192
Provisiones por deterioro	--	(13.168)	(13.168)
Subtotal otros activos corrientes	--	24.865	24.865
Efectivo y equivalentes	--	78.129	78.129
Total	21.027	452.638	473.666

		<i>miles de €</i>		
		Disponible para	Créditos y cuentas	
		la venta	a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:		21.123	16.673	37.796
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)
Instrumentos financieros de activos corrientes:		--	497.405	497.405
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		--	243.583	243.583
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)
Subtotal otros activos financieros corrientes		--	113.889	113.889
Deudores varios		--	54.989	54.989
Personal		--	209	209
Provisiones por deterioro		--	(16.487)	(16.487)
Subtotal otros activos corrientes		--	38.711	38.711
Efectivo y equivalentes		--	101.223	101.223
Total		21.123	514.078	535.201

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 2010 y 2009 es el siguiente:

		<i>miles de €</i>			
		Acciones no cotizadas		Créditos soc. asociadas	Provisión por deterioro
Sociedad	% participación	Coste	Provisión por deterioro		
Ecoprensa, S.L.	0,76%	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)	87	--
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)	7.818	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	--	--	--
Subgrupo Marruecos	--	--	--	12.195	--
Volca Inmuebles, S.L.	--	--	--	120	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	--	--	--	14.506	(14.506)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	--	--	--	26.605	(24.346)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte,	--	--	--	30	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	--	--	171	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	--	--	1.558	--
Otros	--	39	--	--	--
Total		22.894	(1.867)	64.054	(38.852)

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)	--	--
Total		23.133	(2.011)	38.486	(30.075)

A 31 de diciembre de 2010, la principal variación del saldo de créditos a empresas asociadas respecto al 31 de diciembre de 2009 es la correspondiente a la variación de los saldos con asociadas del subgrupo en Francia y el traspaso a este epígrafe de saldos con el subgrupo Marruecos y de Nozar-Martinsa clasificados en 2009 a corto plazo. 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 2010. 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:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	miles de €	
	2010	2009
Clientes	283.574	294.329
Anticipos	15.451	21.330
Provisiones	(85.097)	(72.076)
Total	213.928	243.583

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. A partir de la valoración inicial, estas cuentas se registran por su coste amortizado. Dicho saldo mantiene registrado implícitamente un descuento financiero de 25.184 miles de euros calculado en ejercicios anteriores. Dadas las especiales circunstancias en la que se encuentra la Sociedad Dominante y que el cobro de estos saldos, en una parte muy significativa, dependerá del cumplimiento de hitos urbanísticos y constructivos y de las propias negociaciones que se mantienen con los clientes, no es posible determinar un calendario cierto de cobro, aunque se podría estimar que dichos cobros para los tres años siguientes al cierre pudiera situarse en un 25% del conjunto y un 75% para los años sucesivos.

Depósitos y fianzas:

Las partidas más significativas registradas en este epígrafe corresponden a depósitos en bancos indisponibles en garantía de avales concedido por entidades financieras por importe de 68.623 miles de euros (75.602 miles euros en 2009) y depósitos en juzgados por procesos pendientes de liquidar por importe de 8.811 miles de euros (8.811 miles de euros en 2009). Adicionalmente, en 2009 existía un depósito para garantizar obligaciones con proveedores de suelo ya liquidada en 2010 por importe de 7.000 miles de euros.

Deudores varios:

El saldo principalmente incluye un importe de 6.298 miles de euros de gatos anticipados procedentes del subgrupo de Francia y del subgrupo de Marruecos, créditos de empresas asociadas por 6.152. Adicionalmente incluye saldos a cobrar a deudores varios por importe de 25.391, entre los que destacan 5.562 a Gran Casino Real de Aranjuez, manteniendo con esta misma entidad saldos acreedores pendientes de liquidar por similar importe. Para el conjunto de estos saldos existe una provisión por deterioro por importe de 13.168 miles de euros.

En 2009 las partidas más significativas corresponde al importe de 14.837 miles de euros por la facturación por prestación de servicios al grupo Marruecos, 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	2010	2009
Efectivo de caja y bancos	15.729	33.034
Depósitos a corto plazo	62.400	68.189
Total	78.129	101.223

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

Deuda concursal:

Como se indica en la nota 1.2, en el ejercicio 2010 se ha procedido a registrar la deuda concursal que derivada del informe definitivo emitido el 16 de julio de 2010 por los Administradores Concursales. En dicho informe, modificado posteriormente mediante dos escritos de ampliación, se determina la deuda concursal con efectos 24 de julio de 2008. Dicha deuda, teniendo en cuenta los aspectos que se detallan a continuación, ha quedado registrada según el siguiente detalle:

Deuda concursal	Millones de €
Deuda s/ listado definitivo AC	6.739
Cancelación préstamos hipotecarios	(703)
Cancelación otra deuda por operaciones posteriores	(23)
Deuda concursal a 31-12-2010	6.013
Deuda reconocida por avales otorgados no vencidos	(98)
Otros conceptos	(7)
Deuda concursal corregida	5.908

Como se indica en el cuadro anterior, las sociedades del grupo en concurso han procedido a registrar la deuda concursal que se deriva de los informes definitivos de los Administradores Concursales. No obstante, se han identificado algunos casos que la deuda reconocida obedece a avales concedidos por la Sociedad Dominante sin que hasta la fecha se haya producido el impago del avalado y a duplicidades de deuda reconocida. En ambos casos se ha minorado la deuda inicialmente registrada al considerar que las actuaciones que se emprendan permitiría cobrar estos saldos. Dichas correcciones han sido minoradas del epígrafe de “Otras deudas”

La clasificación de la deuda concursal al 31 de diciembre de 2010, antes de las correcciones indicadas anteriormente, es la siguiente:

Categoría	Clasificación de la deuda concursal por agregación de todas las sociedades del Grupo				
	Privilegiada especial	Privilegiada general	Ordinaria	Subordinada	Total
	Instrumentos financieros de pasivo corriente	1.245.852	11.925	4.024.460	730.545
Deudas con entidades de crédito	557.844	--	3.488.323	382.540	4.428.707
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	580.852	--	--	--	580.852
Otras deudas	107.156	11.925	536.137	348.005	1.003.223
Total	1.245.852	11.925	4.024.460	730.545	6.012.782

En el proceso de registro de la deuda derivada de la lista definitiva de acreedores se han puesto de manifiesto diferencias netas entre los registros contables y los saldos de la lista de acreedores por importe de 32.068 miles de euros, adicionales a los indicados en los cuadros anteriores, que han sido registrados con cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2010 en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” Adicionalmente, como se indica en la nota 1.2, las sociedades del Grupo han procedido a registrar los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 de acuerdo a las condiciones establecidas en la nueva propuesta de convenio. Dicho registro ha supuesto un gasto por intereses por importe de 353.984 miles de euros. Por el contrario, no se ha registrado la deuda reconocida a cada una de las sociedades filiales en concurso en concepto de préstamo sindicado, tal y como reflejan los diferentes informes definitivos emitidos por la Administración Concursal, por importe de 3.923 millones de euros en cada una de las 6 filiales en

concurso, permaneciendo registrada dicha deuda únicamente en la sociedad dominante, puesto que supondría registrar seis veces más la deuda derivada del préstamo sindicado.

Incluido en el apartado "Otras Deudas" figuran 163.386 miles de euros con empresas del grupo que, tras el proceso de consolidación, no forman parte del pasivo consolidado al 31 de diciembre de 2010.

Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corriente:

2010	<i>miles de €</i>
	Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	478.008
Deudas con entidades de crédito	405.450
Subtotal deudas con entidades de crédito	405.450
Fianzas y depositos recibidos	812
Otras deudas	71.746
Subtotal otros pasivos no corrientes	72.558
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	6.547.877
Deudas con entidades de crédito	5.319.707
Subtotal deudas con entidades de crédito	5.319.707
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	486.125
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	486.125
Instrumentos derivados	--
Depósitos y fianzas recibidos	583
Deudas representadas en efectos a pagar	0
Remuneraciones pendientes de pago	2.238
Otras deudas	739.226
Subtotal otros pasivos corrientes	742.046
Total	7.025.886
2009	<i>miles de €</i>
	Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	153.128
Deudas con entidades de crédito	7.917
Subtotal deudas con entidades de crédito	7.917
Fianzas y depositos recibidos	755
Otras deudas	144.456
Subtotal otros pasivos no corrientes	145.210
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	6.802.136
Deudas con entidades de crédito	5.439.307
Subtotal deudas con entidades de crédito	5.439.307
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.325.222
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.325.222
Instrumentos derivados	--
Depósitos y fianzas recibidos	971
Deudas representadas en efectos a pagar	0
Remuneraciones pendientes de pago	2.958
Otras deudas	33.679
Subtotal otros pasivos corrientes	37.607
Total	6.955.264

a) Deuda 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>	
PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE	2010	2009
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	75	75
Préstamos hipotecarios	100.901	7.842
Deuda Concursal por intereses	304.474	--
Total	405.450	7.917

	<i>miles de €</i>	
PASIVO FINANCIERO CORRIENTE	2010	2009
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	192.030	674.371
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	624.803	626.810
Préstamo sindicado	--	3.741.712
Deuda Concursal	4.428.707	--
Otros préstamos	26.597	137.719
Deuda por arrendamiento financiero	--	39
Deuda procedente de instrumentos derivados	--	63.000
Intereses devengados y no vencidos	47.571	58.219
Intereses y comisiones préstamo sindicado	--	137.437
Total	5.319.707	5.439.307

Como se indica en el cuadro anterior dentro del "Pasivo financiero corriente" se mantiene registrado deuda concursal por importe de 4.428.707 miles de euros. Adicionalmente, en este epígrafe, se mantiene registrado préstamos hipotecarios por importe de 580.852 que tienen carácter de deuda concursal, clasificada con privilegio especial, que por estar vinculados a la actividad corriente del grupo, se registra en este apartado.

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

2010	<i>miles de €</i>	
	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	--	37.254
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	106.522	464.796
Otros préstamos hipotecarios	51.808	21.949
Pólizas de crédito para financiación de suelo	--	4.704
Préstamos	28.379	96.100
Deudas por efectos descontados	5.322	--
Total	192.030	624.803

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	
Total	674.371	626.810	

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 2010 es de 1.730.271 miles de euros (1.730.271 miles de euros en 2009), de los que están dispuestos 608.572 miles de euros (526.272 miles de euros en 2009).

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 y como se especificaba en el cuadro de vencimientos de deuda corrientes), las sociedades del grupo han adoptado el criterio de clasificar todos aquellos importes que corresponden a la financiación de inmuebles que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2010 existan compromiso firme de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de Compraventa de carácter privado sobre los bienes afectados sobre los prestamos 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 2010 toda la deuda contraída por descuentos de efectos comerciales se incluye en la deuda concursal registrada con entidades de crédito.

Dada la situación concursal de la Sociedad Dominante no hay saldo disponible en pólizas de crédito ni de descuento.

Vencimiento de deudas con entidades de crédito:

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

2010						<i>miles de €</i>
Pasivo no corriente	2012	2013	2014	2015	2016 y sig.	Total
Préstamos y créditos	23.622	46.459	4.695	8.823	17.302	100.901
Leasing	--	--	--	--	75	75
Total	23.622	46.459	4.695	8.823	17.377	100.976

El vencimiento de la deuda concursal por intereses tendrán el vencimiento establecidas en el Convenio.

2009						miles de €	
Pasivo no corriente	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	2.272	--	--	--	5.570	7.842	
Leasing	75	--	--	--	--	75	
Total	2.347	--	--	--	5.570	7.917	

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 2010 y 2009 es el siguiente:

2010							miles de €	
Pasivo corriente	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	129.183	26.597	--	--	--	--	155.780	
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	32.961	785	1.113	1.168	1.227	--	37.254	
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	294.952	171.666	13.758	18.453	10.055	62.433	571.317	
Otros préstamos hipotecarios	6.924	59.346	5.896	690	545	355	73.757	
Deudas por efectos descontados	--	--	--	--	--	5.322	5.322	
	464.020	258.394	20.767	20.311	11.827	68.111	843.430	

2009							miles de €	
Pasivo corriente	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	235.148	61.891	--	--	--	--	297.039	
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	12.035	--	--	--	--	27.498	39.533	
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	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	
Total	884.307	185.094	38.210	--	12.271	319.018	1.438.900	

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2010 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 2009).

Instrumentos derivados (Warrants):

Como consecuencia del acuerdo transaccional cerrado en el ejercicio 2009 con las entidades poseedoras de warrants, se valoraron éstos en 63.000 miles de euros, reconociendo dicho saldo por la Administración Concursal como crédito ordinario y figurando registrado en 2010 en el epígrafe de "Deudas no corrientes con entidades de crédito".

b) Otras deudas: (Pasivos no corrientes)

Este epígrafe mantiene registrado 71.746 miles de euros, de los que 49.505 miles de euros corresponden a deuda concursal por intereses. En el ejercicio 2009 este epígrafe incluía saldos por importe 144.456 miles de euros correspondientes fundamentalmente a préstamos subordinados de accionistas y entidades financieras que han quedado subsumidas en el conjunto de la deuda concursal.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Pasivo corriente)

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
Acreedores comerciales	2010	2009
Anticipos recibidos de clientes	191.803	283.336
Deudas por compras o prestaciones de servicios	110.544	252.722
Deudas representadas en efectos a pagar	676	78.774
Deudas por adquisición de suelo	150.148	509.551
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	--	164.117
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	32.954	36.722
Total	486.125	1.325.222

A 31 de diciembre de 2010, el grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 191.803 miles de euros (283.336 miles de euros en 2009), con vencimientos estimados entre los años 2011 y 2012 según las fechas previstas de entregas, de los que 20.320 miles de euros (45.067 miles de euros en 2009) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas. La mayor parte del saldo registrado a diciembre de 2010 se incluye en la lista de deuda concursal calificados como contingentes.

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 150.148 miles de euros (673.668 miles de euros en 2009) que no devengan intereses. La totalidad de la deuda registrada en 2010 tienen un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos (509.551 miles de euros en 2009). Las deudas por compras o prestación de servicios no devengan intereses y, generalmente, vencen entre 90 y 180 días.

La evolución global del saldo se debe al registro de la deuda concursal en el epígrafe de "Otras deudas no corrientes"

d) Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)

El saldo de "Remuneraciones pendientes de pago" a 31 de diciembre de 2010 incluye las provisiones por salarios y otros conceptos vinculados devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

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 de dicho expediente ascendió a 6.300 miles de euros.

e) Otras deudas:

Este epígrafe mantiene registrado en el ejercicio 2010 739.226 miles de euros (33.679 miles de euros en 2009), de los que 734.733 miles de euros corresponden a deuda concursal.

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 2010 y 2009 es la siguiente:

	<i>miles de €</i>			
	dic-10		dic-09	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Activos financieros no corrientes:	57.535	57.535	37.795	37.795
Acciones no cotizadas	22.894	22.894	23.133	23.133
Créditos a empresas asociadas	64.054	64.054	38.486	38.486
Otros créditos	3.540	3.540	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	7.765	7.765	4.121	4.121
Provisiones por deterioro	(40.719)	(40.719)	(32.086)	(32.086)
Activos financieros corrientes:	417.645	417.645	497.407	497.407
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	213.928	213.928	243.583	243.583
Créditos a empresas asociadas	1.964	1.964	4.866	4.866
Otros créditos	23.334	23.334	25.870	25.870
Depósitos y fianzas	79.334	79.334	86.630	86.630
Deudores varios	37.841	37.841	54.989	54.989
Personal	192	192	209	209
Provisiones por deterioro	(17.077)	(17.077)	(19.964)	(19.964)
Efectivo y equivalentes	78.129	78.129	101.223	101.223
Total	475.180	475.180	535.202	535.202

	<i>miles de €</i>			
	dic-10		dic-09	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Pasivos financieros no corrientes:	478.008	478.008	153.127	153.127
Deudas con entidades de crédito	405.450	405.450	7.917	7.917
Fianzas y depósitos recibidos	812	812	755	755
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--	--	--
Otras deudas	71.746	71.746	144.456	144.456
Pasivo financieros corrientes:	6.547.877	6.547.877	6.802.136	6.802.136
Deudas con entidades de crédito	5.319.707	5.319.707	5.439.307	5.439.307
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	486.125	486.125	1.325.222	1.325.222
Instrumentos derivados	--	--	--	--
Depósitos y fianzas recibidos	583	583	971	971
Deudas representadas en efectos a pagar	0	0	--	--
Remuneraciones pendientes de pago	2.238	2.238	2.958	2.958
Otras deudas	739.226	739.226	33.679	33.679
Total	7.025.885	7.025.885	6.955.263	6.955.263

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

11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2009, 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 interrumpió 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, obligó a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirvió de base para la obtención de un acuerdo con la masa de acreedores, pendiente de que adquiriera firmeza la aprobación realizada el 11 de marzo de 2011 por la autoridad judicial.

Durante las diferentes fases por las que ha discurrido el proceso concursal la Sociedad Dominante ha centrado sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener y continuar con sus actividades. Tales esfuerzos son necesarios mantenerlos durante la fase de aplicación del Convenio una vez éste quede aprobado mediante sentencia firme. 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 2010 se ha continuado con la política realizada en el 2008 y 2009 consistente en 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.

Riesgo patrimonial

Durante los 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 2010, 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 2010, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos, (ver nota 22). 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.

Riesgo de crédito

Con respecto al riesgo de crédito derivado de otros activos financieros del Grupo, tales como efectivo y equivalentes de efectivo principalmente, 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 única actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2010 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 284 millones de euros, aproximadamente (294 millones de euros en 2009). 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 2010 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 2010 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 2010, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.647 millones de euros, de los que 5.312 millones de euros correspondían a la deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de pago que establece el convenio de acreedores pendiente de aprobación judicial definitiva. La posible salida de situación concursal en las próximas semanas obligará a las sociedades del Grupo a atender dicha deuda en las condiciones del Convenio más los pagos que se produzcan contra la masa, bien por deuda nueva contraída, bien por resoluciones judiciales o acuerdos de operaciones iniciadas con anterioridad a la declaración del concurso. En estas circunstancias, el riesgo de liquidez es el más importante al que se enfrenta el Grupo una vez se levante la situación concursal.

Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2010, el 66% (67% en 2009) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 84% (80% en 2009) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 52.9% (67,5% en 2009) con 8.9 % (10% en 2009); 14.2% (17,5% en 2009) y 30.0% (34,7 en 2009) 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 2010 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 4 millones de euros por cada 10 puntos básicos de variación del tipo de interés

Riesgo de tipo de cambio

Al igual que al 31 de diciembre de 2009, 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 estado de situación financiera consolidada 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 36.3 % de las ventas del Grupo en 2010 (19% en 2009) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 21 % de los costes de venta (29% en 2009) 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 2010 y 2009 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
2010	15	12.405	34.399
2010	20	16.540	45.865
2010	(10)	(8.270)	(22.933)
2010	(5)	(4.135)	(11.466)

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)

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 2010 y 2009 en este epígrafe son los siguientes:

miles de €

Sociedad	Resultado						31/12/2010
	31/12/2009	2010	Adiciones	Trasposos	Provision	Retiros	
Asociadas Grupo FRG	--	1.276	--	(1.105)	(171)	--	--
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	115.470	--	--	--	(36.627)	--	78.843
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Castilla León, S.L.	8.106	985	--	--	--	--	9.091
Editorial Ecoprensa, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Eólica Grupo Norte	--	--	--	--	--	--	--
GCR Aranjuez	3.522	--	--	--	--	(3.522)	--
Guadalmina Golf, S.A.	12.289	(197)	--	--	--	--	12.092
Hotel Med-Azur, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.	(40)	--	--	--	--	--	(40)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	149.076	(48)	--	--	--	(2.315)	146.712
Remobar	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	42.749	--	--	--	(2.770)	(15.593)	24.385
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	423	(663)	--	--	--	--	(241)
Société de Gestion Urbaine de la	--	--	--	--	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	116	--	--	--	--	--	116
Volca Inmuebles, S.L.	10.946	--	--	--	(8.030)	(2.916)	--
Total	342.674	1.352	--	(1.105)	(47.598)	(24.347)	270.976

miles de €

Sociedad	Resultado						31/12/2009
	31/12/2008	2009	Adiciones	Trasposos	Provision	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
Total	346.981	(2.832)	3.516	(638)	(3.105)	(1.246)	342.675

En el 2009 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 2008 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 2010 y 2009 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

2010 *miles de €*

Sociedad						Beneficio /
	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Pérdida	
Asociada Grupo FRG (Colmassy)	26.334	24.571	1.763	32.307	4.784	
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.525	780	1.745	--	(76)	
Comercio de Amarres, S.L.	78	1	77	--	(1)	
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	62.731	73.912	(11.181)	--	2.447	
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	2	--	--	--	
Guadalmina Golf, S.A.	29.805	(615)	30.420	2.467	(232)	
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	--	--	
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	55.106	21.032	34.074	--	(147)	
Residencial Golf Mar, S.L.	91.485	75.373	16.112	--	(3.268)	
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	114.139	115.362	(1.223)	3.760	(2.342)	
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.588	211	1.376	--	(0)	
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	82.513	73.784	8.729	--	(2.749)	
Total	470.995	389.229	81.766	38.534	(1.584)	

2009 *miles de €*

Sociedad						Beneficio /
	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	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)	
Total	847.436	637.787	209.649	85.916	(7.646)	

13.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias a 31 de diciembre de 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

2010			<i>Miles de €</i>
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.124.008	49.501	5.173.509
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	848.509	--	848.509
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	12.905	--	12.905
Obras en curso de construcción de ciclo corto	49.289	--	49.289
Edificios construidos	416.133	--	416.133
Provisiones	(2.518.918)	(1.000)	(2.519.918)
Total	3.931.926	48.501	3.980.427

2009			<i>Miles de €</i>
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)
Total	4.583.610	75.109	4.658.719

Las existencias cuyo plazo de realización es superior a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado son las siguientes:

- a) *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.
- b) *Promociones en curso de construcción de ciclo corto*: Su realización está prevista en menos de 12 meses.
- c) *Promociones en curso de construcción de ciclo largo*: Su realización está prevista entre 12 y 36 meses.
- d) *Obras en curso*: Se prevé realizable en menos de 12 meses.
- e) *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 2010 por importe de 3.421 miles de euros (24.451 miles de euros en 2009).

La tasa media de capitalización de los gastos financieros en el ejercicio 2010 es la de la deuda afecta (ver nota 9).

Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 1.376.389 miles de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias (1.287.051 miles de euros en 2009). Asimismo existen

decretados embargos sobre bienes de existencias situadas en México cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2010 asciende a 127 millones de euros (ver nota 18).

Al cierre del ejercicio 2010 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 84.900 miles de euros (76.003 miles de euros en 2009). 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 (0 miles de euros en 2009) y un valor estimado, que dependerá del desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado por importe de 84.900 miles de euros (76.003 miles de euros en 2009).

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 2010 y 2009. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en existencias se ha registrado una provisión por importe de 269.792 miles de euros (527.827 miles de euros en 2009).

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 estos estados financieros consolidados.

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2010 y 2009 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.

La Ley de Sociedades de Capital 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 la Ley de Sociedades de Capital, 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

La práctica totalidad de este saldo corresponde a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 2010 y 31 de diciembre de 2009, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2010	2009
S.C. Diana Forest, S.A.	442	442
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	(3.175)	473
Fadesa Polska SP, Z.o.o.	(59)	(41)
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	217	(445)
Fadesa Hungaria, Rt.	(2.689)	(3.081)
Fadesa Cesko, s.r.o.	85	(56)
Fadesa Romania, S.R.L.	597	849
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	(2.835)	(7.043)
F. Sverige AB	4	4
F. UK Limited	183	183
Sociedades dependientes Marruecos	(2)	(2)
Total	(7.232)	(8.718)

Acciones propias.

La Sociedad Dominante tenía 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 dominante. No obstante, durante el ejercicio 2010 y 2009 no se han producido movimientos con acciones propias

Al cierre del 2010 y 2009 la sociedad dominante mantiene 1.651.913 acciones Propias por importe de 31.414 miles de euros.

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 antidilusivas 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:

	<i>miles de €</i>	
	jul-05	jul-05
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(853.329)	(736.377)
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital y sin incluir las acciones propias	91.539.909	91.539.909
Ganancias básicas por acción (euros)	(9,32)	(8,04)

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 reformulación de estos estados financieros consolidados 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 2010 y 2009 poseen una participación superior al 10% del capital en algunas de las sociedades del grupo y de negocios conjuntos son las siguientes:

2010

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
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.
Mínero 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.
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 Eólica, 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.

2009

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Siracusa de Inversiones, S.A.	52%	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.
Mínero 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 Él 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 Amova, 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.

Patrimonio neto de accionistas minoritarios.

Las variaciones en el patrimonio neto de los accionistas minoritarios como consecuencia de las operaciones realizadas en el ejercicio 2010 y 2009, son las siguientes:

Sociedad	<i>miles de €</i>			
	Saldo a 31/12/2009	Participación result. 2010	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2010
Construcciones Pórtico, S.L.	27	(53)	--	(26)
Martinsa Norte, S.A.	4.510	(746)	--	3.764
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	(2)	--	--
Fercler, S.L.	167	(141)	--	26
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.109	18	--	1.126
P. Club Social Torrelago, S.A.	620	--	(620)	--
Grupo Financire Rive Gauche	829	129	--	958
Fadesa Prokom	15.054	601	2.121	17.776
Task Arando, S.L.	(248)	--	--	(248)
Total	22.070	(195)	1.501	23.376

Sociedad	<i>miles de €</i>			
	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)
Total	9.456	1.885	10.727	22.070

15. - GESTIÓN DE CAPITAL

El objetivo fundamental del Grupo Martinsa Fadesa 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 una vez que adquiera firmeza su aprobación.

16.- INGRESOS A DISTRIBUIR

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Subvenciones oficiales

Ingresos a distribuir	<i>miles de €</i>			
	Saldo a 31/12/2009	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2010
Otros ingresos a distribuir	1.544	--	(164)	1.380
Total	1.544	--	(164)	1.380

Ingresos a distribuir	<i>miles de €</i>			
	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
Total	2.425	--	(881)	1.544

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 2010 y 2009, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>			
	Saldo a		Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2009	Adiciones	Aplicaciones	31/12/2010
Provisiones por compromisos con el personal	104	246	(104)	246
Provisiones para impuestos	34.266	28.639	(6.679)	56.226
Provisiones para litigios por defectos constructivos	14.349		--	14.349
Provisiones para otros litigios	30.055	5.850	(8.717)	27.188
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	3.808
Actualización financiera	(14.610)	--	10.501	(4.109)
Total	67.972	34.735	(4.998)	97.709

	<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)
Total	52.770	16.561	(1.358)	67.972

Provisiones corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2009	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2010
Provisiones para reparaciones	8.911	1.406	--	(2.645)	7.672
Provisiones para costes pendientes	96.621	--	(4.757)	(16.324)	75.538
Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales	--	17.633	--	--	17.631
Total	105.532	19.039	(4.757)	(18.969)	100.841

Los trasposos del ejercicio 2010 corresponden, principalmente, a reclasificaciones de provisiones a deuda concursal.

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2008	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2009
Provisiones para reparaciones	8.911	--	--	--	8.911
Provisiones para costes pendientes	99.325	1.589	(3.346)	(945)	96.621
Total	108.236	1.589	(3.346)	(945)	105.532

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 6.777 miles de euros (8.322 miles de euros en 2009) y 23.110 miles de euros (25.944 miles de euros en 2009) de euros para otros riesgos de carácter fiscal. En esta última cifra se hallaban provisionados en 2009 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, dicha provisión ha sido reclasificada como deuda concursal. Adicionalmente, en el ejercicio 2010 se han provisionado las actas incoadas en este ejercicio por el proceso de inspección concluido en la Sociedad Dominante, por importe de 26.339 miles de euros.

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. 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 (14.349 miles de euros en 2009).

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 2010 un saldo de 30.996 miles de euros (33.863 miles de euros en 2009) 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 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 período 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.

Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales.

Se corresponde con la estimación de pérdidas por operaciones iniciadas en 2010, cuya pérdida se estima en 17.631 miles de euros.

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 reformulación de estos estados financieros consolidados los principales litigios en los que se hallan incurso las sociedades del Grupo, son los siguientes:

Litigios de carácter fiscal.

- *Procedimiento de inspección periodo 1996 a 1998:* 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. Derivado de estas actuaciones 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. En el ejercicio 2010 La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la compañía contra dichas actas, siendo recurrida dicha estimación por la Abogacía del Estado ante el Tribunal Supremo, situación en la que se encuentra este litigio en la actualidad.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en la actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en los estados financieros consolidados, 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. Al cierre del ejercicio la deuda derivada de estas actas están incluidas en el saldo global de deuda concursal.

- *Procedimiento de inspección periodo 1997 sobre sociedades dependientes:* En el ejercicio 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. La sociedad dominante mantiene provisionado por este concepto 10.200 miles de euros al entender que existen razones jurídicas para que la reclamación económica-administrativa sea estimada.
- *Procedimiento de inspección periodo 2003 a 2008:* Durante el ejercicio 2010 han concluido las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad Dominante y algunas de

sus filiales para los siguientes ejercicios e impuestos: 2003 a 2007 Impuesto de Sociedades, 2004 a 2008 para el IVA y del 01/2007 a 11/2008 para Retenciones a cuenta de no Residentes.

Dichas actuaciones inspectoras han finalizado con incoación de actas por importe de 31.899 miles de euros, de los que 5.500 se firmaron en conformidad. La parte que se firmó en disconformidad ascendió a un importe de 26.399 miles de euros, correspondiendo, fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Deducibilidad como gasto fiscal los honorarios por servicios de asesoramiento financiero recibidos en el marco de la Opa e imputación temporal de las incorporaciones previas a la extinción del grupo de consolidación, con efecto en cuota impositiva de 20.078 de miles de euros (ver nota 19.3)
- Cuotas de IVA procedentes de las facturas rectificativas enviadas por los acreedores en virtud de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del mencionado impuesto, por importe de 4.650 miles de euros.

Adicionalmente a las cuotas de las actas se han añadido los correspondientes intereses de demora y acordado apertura de expedientes sancionadores en relación con las actas anteriormente descritas.

Contra las liquidaciones de dichas actas de disconformidad se han interpuesto durante el ejercicio 2010 reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico Administrativo Central, encontrándonos en la actualidad a la espera de que se ponga de manifiesto el expediente para formular los escritos de alegaciones.

La totalidad de la deuda tributaria recogida en las actas de disconformidad ha sido provisionada en los estados financieros consolidados, si bien se considera que existen argumentos técnicos razonables para que este proceso pueda concluir satisfactoriamente para los intereses de la Sociedad por la vía contenciosa.

Otros litigios.

Existen actualmente diversos procesos civiles en reclamación contra Martinsa-Fadesa y alguna de sus filiales, interpuestos por diversas comunidades de propietarios y propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 27 millones de euros. Teniendo en consideración el conjunto de las pruebas aportadas a tales procedimientos y el resultado razonablemente esperado, el coste real de las reparaciones e indemnizaciones que habría de afrontar Martinsa-Fadesa debería ser muy inferior a las cuantías de las reclamaciones entabladas, habiéndose provisionado la cantidad de aproximadamente 7.232.000 € en la que se cifra el riesgo de las eventuales condenas por cuantías adicionales a las ya reconocidas como deuda concursal.

Existen además una serie de demandas en el ámbito de lo Civil de resolución de contratos, el coste para la compañía será el de la restitución de lo abonado con alguna reclamación de indemnización en los supuestos de resolución de ventas y la pérdida del inmueble en el caso de resolución de compras con el derecho en este último caso, de recobrar las cantidades entregadas. Por último existen varios procedimientos de materias diversas que igualmente han sido objeto de provisión por parte de la empresa para hacer frente a las sentencias que finalmente recaigan en los mismos, procedimientos en los que reclaman entre otros indemnizaciones, la elevación al público de un contrato, facturas de intermediarios, facturas de subcontratas, etc.

La empresa ha procedido a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos referidos en el párrafo anterior, provisionando o bien por el importe de la condena en caso de existir sentencia o bien por el importe total reclamado en caso contrario.

En consonancia con lo hasta aquí expuesto, merece una especial mención los siguientes procedimientos:

- 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 Martinsa Fadesa S.A. de daños y perjuicios por un importe de 11.800.000 €. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200.000 € 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. Ha recaído sentencia en fecha 27-01-2011 por la que se desestima nuestra demanda y se estima la reconvencción presentada de contrario, condenándonos a abonar 1.296.880 € más los intereses al 4% desde el 22-11-2005 hasta la fecha de la sentencia y los intereses legales desde la fecha de la sentencia hasta el pago, con costas. Ha sido provisionado el importe total de la condena así como la estimación de los intereses.
- 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 ocho procedimientos contenciosos que han sido objeto de acumulación, contra las licencias de obra en su día dictadas por el Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en cinco de ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se ha interpuesto el preceptivo recurso. Sin perjuicio de todo ello, se estima que no habrá quebranto económico para la Sociedad, dado que cualquier perjuicio podría ser exigible en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración.

Adicionalmente, se han interpuesto reclamaciones en el orden civil y mercantil de los compradores de viviendas en este ámbito, con el resultado de declarar resueltos los contratos y con la consecuencia para la empresa de tener que devolver las cantidades recibidas a cuenta de estos clientes. También existen ejecuciones hipotecarias contra las viviendas y parcelas del ámbito. El tratamiento de estas deudas, al ser la mayoría anteriores al concurso, será el previsto en el tipo de crédito que finalmente resulte reconocido; señalar que la totalidad de las sentencias recaídas hasta el momento los reconoce como crédito ordinario por lo que no se ha realizado provisión al efecto.

- 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 13.227.000 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de enero de 2010 estimatoria del incidente en el sentido de declarar extinguido el contrato de mandato y resuelta la compraventa de participaciones sociales futuras, contra la mencionada la compañía ha presentado protesto. No se ha realizado provisión respecto a este pleito, dado que la sentencia ordena excluir del inventario de bienes de MARTINSA FADESA las fincas afectas al mismo y ordenando asimismo que se excluya de la lista de acreedores el crédito ordinario reconocido a MRC Construcciones, S.L. por importe de 13.369.609,52 euros y de 6.684.804,75 reconocido a URBANISMO y CONSTRUCCION, considerando vigentes los contratos.
- 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 4.958.349,86 €, presentada por nuestra parte reconvencción solicitando la resolución del contrato por incumplimiento y la devolución de lo abonado 1.438.000 €. En 2009 ha sido dictada Sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvencción, declarando la validez del contrato privado y la obligación de otorgar escritura pública. Se ha interpuesto Recurso de Apelación. Se ha provisionado la cantidad de 3.719.362,38 euros, parte de precio no abonado, cantidad que tendremos que abonar en caso de que la condena sea desestimatoria.
- 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 2.352.000 €, reclaman 486.000 € por daños. Se ha provisionado 2.051.787,34 euros, importe de las cantidades abonadas por Promociones como parte de precio y un parte del importe reclamado como indemnización.

- M^a 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 3.143.000 €. Pendiente de sentencia. Se ha provisionado un importe de 314.350,50 euros, valor que se asigna a los bienes que estaría obligado a entregar la Compañía según el contrato de permuta cuya resolución se pretende.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º1 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 3.851.000 €. Está pendiente de dictarse sentencia estimatoria. En el informe definitivo de la administración concursal, se ha reconocido a la demandante un crédito ordinario por importe de 385 miles de euros que se abonará conforme al convenio.
- 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 918.000 €. Pendiente de dictarse Sentencia. Mientras no se pasen al cobro estos pagarés no habrá que provisionar nada. Se han provisionado las posibles costas derivadas del procedimiento por importe de 76.500 euros.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, números. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias. Ha recaído sentencia en fecha 18 de mayo de 2010 estimatoria parcial, condena de forma solidaria a la realización de unas obras sin cuantificar estas; interpuesto recurso de apelación por la otra parte. RECOVI está en concurso y concretamente en fase de Liquidación, si bien es codemandada en este pleito Codictecsa, antigua Fadesa ahora MARTINSA – FADESA S.A se han provisionado 3.000.000 de euros, importe en que se estima el coste de las obras a cuya ejecución pudiera resultar obligada la compañía
- 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.
- 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. No se ha realizado provisión, al existir bienes suficientes para garantizar una eventual condena y existir argumentos para considerar posible que no se produzca la misma.
- Respecto a la promoción de Miño (A Coruña), el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, mediante sentencia de marzo del 2006, anula las resoluciones del Pleno del Ayuntamiento de Miño de 10 de mayo de 2002 y 8 de agosto de 2002, ésta en el extremo relativo a la adjudicación de la concesión

para la realización de los trabajos y actividades de desarrollo urbanístico, sentencia que ha sido declarada firme. Actualmente desconocemos la forma en que se va a ejecutar la sentencia mencionada al estar pendiente de que el Ayuntamiento se manifieste al respecto.

Por otro lado en este ámbito existen numerosos procedimientos contenciosos en reclamación del justiprecio habiendo recaído sentencia estimatoria por la que se fija un nuevo justiprecio en la cantidad de 25,90 €/m², en lugar de los inicialmente 6,32 €/m² variación de la que no tendremos que hacer frente como consecuencia de la sentencia mencionada. Adicionalmente se han interpuesto reclamaciones en el orden mercantil de los compradores de viviendas en este ámbito, con el resultado de declarar resueltos los contratos y con la consecuencia para la empresa de tener que devolver las cantidades recibidas a cuenta de estos clientes. También existen ejecuciones hipotecarias contra las viviendas y parcelas del ámbito. El tratamiento de estas deudas, al tratarse en su mayoría de contratos anteriores al concurso será el previsto para el tipo de crédito que finalmente resulte reconocido; no obstante, existen incumplimientos posteriores a tal declaración del concurso, habiendo recaído sentencias en las que se ha reconocido la resolución del contrato y declarando créditos contra la masa cuyo pago procederá al devenir la firmeza de la sentencia.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que por lo que respecta al perjuicio patrimonial directo que pudiera irrogarse para la sociedad de los procedimientos contenciosos, incluido reclamación de justiprecio, tal perjuicio se estima mínimo, toda vez que la responsabilidad de cualesquiera daños y perjuicios puedan irrogarse para la compañía será directamente exigible al Ayuntamiento de Miño.

- Respecto a la promoción de O Pino (A Coruña) existen varios procedimientos contenciosos interpuestos por parte de la empresa en impugnación del justiprecio fijado por el Jurado de expropiación al haberlo fijado en 17,53€/m² en lugar de los 6,05€/m² fijados en el proyecto de expropiación. Respecto de estos procedimientos, han recaído dos sentencia estimatorias parciales en las que se fija un nuevo justiprecio en la cantidad de 16,42€/m². Presumiblemente, las sentencias que queden por recaer mantendrán este importe por lo que la empresa tendrá que hacer frente al pago del mayor precio del Justiprecio que se estima podría alcanzar el importe de, aproximadamente, 4.800.000 €, riesgo por otra parte íntegramente garantizado por una hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento de O Pino.

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 reformulación de las presentes estados financieros consolidados.

Otros compromisos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 640 millones de euros (920 millones de euros en 2009) 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 2010, 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 2010 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

19.2- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

Durante el ejercicio 2010 han concluido las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad Dominante para los siguientes ejercicios e impuestos: 2003 a 2007 para el Impuesto de Sociedades, 2004 a 2008 para el IVA y del 01/2007 a 11/2008 para Retenciones a cuenta de no Residentes, con el resultado que se indica en la nota 18 de esta memoria. En consecuencia los ejercicios e impuestos abiertos a inspección para la sociedad dominante y las filiales: Obralar, S.L.; Inmobiliaria Fuerteventura S.A. y Eurogalia, son los siguientes:

- IS ejercicio 2008 y 2009
- IVA diciembre 2008 a diciembre 2010
- IRPF diciembre 2008 a diciembre 2010

Para el resto de las sociedades del Grupo, con carácter general, están abiertos a inspección todos los impuestos y ejercicios no prescritos según la normativa aplicable a cada sociedad.

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 2010 y 31 de diciembre de 2009:

	<i>miles de €</i>	
	2010	2009
Resultado consolidado antes de impuestos	(827.206)	(727.937)
Diferencias permanentes	(297.696)	370.963
crédito por pérdidas fiscales no reconocidas	1.150.119	334.447
Resultado ajustado	25.217	(22.527)
- al tipo impositivo establecido en España	7.565	(6.758)
Ajustes de ejercicios anteriores al impuesto sobre ganancias	637	13.516
Diferencias de tipo filiales extranjeras	(1.962)	(203)
Gastos por actas fiscales (Nota 18)	20.078	--
Gasto / (ingreso) por impuesto	26.318	6.555

Las diferencias permanentes se corresponden fundamentalmente con ajustes de consolidación.

La diferencias temporarias del Grupo se corresponden fundamentalmente por lo aportado por la Sociedad Dominante cuyas diferencias temporarias en el ejercicio 2010 ascendían a 572.253 miles de euros (526.809 miles de euros en 2009), aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos.

19.4.- Impuestos diferidos.

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

	<i>miles de €</i>	
	2010	2009
Impuestos diferidos de activo	46.535	50.365
Provisión intereses convenio	106.194	--
Provisión insolvencias	56.138	27.009
Crédito fiscal impuestos anticipados de inspecciones fiscales	2.732	2.732
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.425	1.425
Crédito Fiscal por pérdidas	559.645	583.441
Transacciones pre-fusión	56.512	56.512
Impuestos diferidos de activos no registrados	(125.705)	--
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(610.406)	(620.754)
Impuestos diferidos de pasivo	27.025	27.017
Disolución de compañías dependientes	7.793	7.793
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operacion	2.495	2.495
Revalorización activos por combinación de negocio	626.873	637.213
Valor razonable activos en combinación de negocios	270	270
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(610.406)	(620.754)

Como se indica en el cuadro anterior en el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2010 y 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 610.406 miles de euros (620.754 miles de euros en el 2009). El movimiento durante el ejercicio 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de activo	31-12-2009	Adiciones	Retiros	otros	31-12-2010
Provisión deterioro	496.662	49.522	--	--	546.184
Provisión riesgos	13.329	132	--	--	13.461
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	27.009	6.321	--	22.808	56.138
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	--	56.512
Provisión intereses convenio	--	106.194	--	--	106.194
Crédito por BIN	73.450	--	(3.845)	(69.605)	()
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.425	--	--	--	1.425
Impuestos diferidos de activos no registrados	--	--	--	(125.705)	(125.705)
Total	671.119	162.169	(3.845)	(172.502)	656.941

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de pasivo	31-12-2009	Adiciones	Retiros	otros	31-12-2010
Revalorización activos	637.213	--	(10.340)	--	626.873
Disolución cias grupo	7.793	--	--	--	7.793
Valor razonable activos en combinación de negocios	270	--	--	--	270
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las oper	2.495	--	--	--	2.495
Total	647.771	--	(10.340)	--	637.431

miles de €

	Saldo a 31-12-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Impuestos diferidos de activo					
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

miles de €

	Saldo a 31-12-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Impuestos diferidos de pasivo					
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 oper	3.864	--	(1.369)	--	2.495
Total	631.681	--	(13.969)	30.059	647.771

19.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

Administraciones Públicas deudoras:

El saldo de “Administraciones Públicas deudoras” en el ejercicio 2010 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 42.482 miles de euros (47.529 miles de euros en 2009).
- IVA a devolver por importe de 3.958 miles de euros (8.013 miles de euros en el 2009).
- Impuesto de sociedades deudor por importe de 1.207 miles de euros (2.340 miles de euros en 2009).

Administraciones Públicas acreedoras

El saldo de “Administraciones Públicas acreedoras” en el ejercicio 2010 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- IVA a pagar por 4.500 miles de euros. (4.638 miles de euros en 2009).
- IVA acreedor en sociedades extranjeras por 29.982 miles de euros (26.438 miles de euros en 2009).
- IVA acreedor diferido 1.800 miles de euros.
- Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por 433 miles de euros. (2.379 miles de euros en 2009).
- Seguridad social por 694 miles de euros. (983 miles de euros en 2009).
- Otros impuestos por 4.153 miles de euros (37.871 miles de euros en 2009). En el importe correspondiente al ejercicio 2009 estaban incluidos los aplazamientos para el pago del impuesto de sociedades de Martinsa Fadesa, S.A. cuyo importe ascendía a 36.080 miles de euros. Este concepto figura registrado en 2010 en el apartado correspondiente a deuda concursal “Otras deudas”.

19.6.- Otra información.

Existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales declaradas hasta el ejercicio 2009 por importe de 2.259.198 miles de euros (2.089.085 miles de euros hasta el ejercicio 2008), según el siguiente detalle:

Año limite de compensación	miles de €	
	2010	2009
2010	3.384	3.384
2011	3.608	3.608
2012	5.983	5.983
2013	7.784	7.784
2014	3.451	3.451
2015	6.069	6.069
2016	13.444	13.444
2017	115.012	115.012
2018	33.063	33.063
2019	340	340
2020	--	--
2021	7.263	7.263
2022	86.918	86.918
2023	1.799.382	1.802.766
2024	160.283	--
Sin limite	13.213	--
Total	2.259.198	2.089.085

De las bases imponibles declaradas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2010 1.932 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante (1.795 millones de euros en 2009), las cuales fueron generadas en el ejercicio 2007 a 2009. A las pérdidas fiscales indicadas anteriormente hay que añadir las generadas en el ejercicio 2010.

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 €	
	2010	2009
Coste de venta	476.535	560.756
Otros gastos de explotación	116.795	78.649
Total	593.330	639.405

La composición de otros gastos de explotación por tipo y naturaleza para los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Gastos de estructura	2010	2009
Arrendamientos y cánones	4.062	3.442
Compras	3.406	3.925
Investigación y desarrollo	206	1.379
Mantenimiento y reparaciones	985	2.166
Servicios profesionales independientes	18.310	27.264
Transporte	108	138
Seguros	1.012	960
Gastos financieros no capitalizados	1.774	1.184
Marketing y publicidad	1.021	635
Suministros	1.596	519
Otros servicios	9.791	8.272
Tributos	17.815	3.261
Gastos extraordinarios	3.066	775
Diferencia registro deuda concursal	32.068	--
Gastos personal no capitalizados	21.574	24.730
Total	116.795	78.649

Gastos de personal.

	<i>miles de €</i>	
Gastos de personal	2010	2009
Sueldos, salarios y asimilados	19.494	27.236
Cargas sociales	2.924	4.577
Total	22.418	31.813

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los años 2010 y 2009 distribuido por categorías y sexos, fue el siguiente:

2010			
Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	30	3	33
Técnicos titulados	76	81	157
Administrativos	22	46	68
Comerciales	10	22	31
Operarios subalternos	14	2	16
Total	152	154	306
2009			
Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	26	2	27
Técnicos titulados	110	52	163
Administrativos	24	35	59
Comerciales	12	10	22
Operarios subalternos	38	13	50
Total	209	112	322

El consejo de administración está compuesto por 8 personas, todas ellas varones.

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 2010 y 2009 se detalla como sigue:

2010		<i>miles de €</i>	
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias	269.792	--	269.792
Provisión para deudores comerciales	13.452	(3.319)	10.133
Provisión para reparaciones	1.406	(4.757)	(3.351)
Otras operaciones de tráfico			--
Total	284.650	(8.076)	276.574

2009		<i>miles de €</i>	
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias	527.827	(109)	527.718
Provisión para deudores comerciales	56.572	--	56.572
Provisiones para reparaciones	1.589	(3.346)	(1.757)
Otras operaciones de tráfico	726	(149)	577
Total	586.714	(3.604)	583.110

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 2010 y que se muestra en el cuadro anterior.

Variación de provisiones de inmovilizado.

En el ejercicio 2010 se ha realizado una dotación por deterioro de activos materiales por importe de 903 miles de euros (6.720 miles de euros en 2009). Adicionalmente, en 2009 se realizó una dotación por deterioro de activos intangibles por importe de 1.354 miles de euros.

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>	
	2010	2009
Gastos financieros	(74.317)	(88.969)
Intereses de deuda concursal	(353.984)	--
Diferencias de cambio netas	16.104	(1.738)
Gastos financieros capitalizados	3.421	24.451
	(408.776)	(66.256)
Ingresos financieros	1.865	74.391
	1.865	74.391
Total	(406.911)	8.135

21.- PARTES VINCULADAS

Los estados financieros consolidados incluyen los 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
- Otras partes vinculadas según el artículo 23 de la Ley de Sociedades de Capital.

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	--	--
Total	71.141.499	13,64%	62,70%

(*)Antonio Martín Criado, en virtud de pactos, actúa de forma concertada con Fernando Martín Alvarez.

Durante el ejercicio 2010 Y 2009 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 estos estados financieros consolidados. Durante los ejercicios 2010 y 2009 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

<i>miles de €</i>					
2010					
Saldos y Transacciones Diciembre 2010	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	--	--	--	--	--
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	468	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	26.622	--	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	674	674	368	--
Asociadas Financieros Rive Gauche	7.818	3.362	--	--	--
Asociadas Inmobiliaria Marplus	--	--	--	--	--
Asociadas Inpafer	--	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	130	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	30	--	88	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	26.605	--	--	364	--
Edificios del Noroeste, S.L.	87	--	117	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	12.195	--	--	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	59	--	59	--	--
Iberdom Sp Z.o.o.	965	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	--	--	--	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	--	1.136	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	913	--	2.506	--	--
Otros	--	--	--	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	1.558	1.366	46	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	171	--	--	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	15.498	--	1.942	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	--	--	--	--
Volca Inmuebles, S.L.	120	--	--	--	--
Total Saldos y Transacciones	66.019	33.628	6.152	732	--

<i>miles de €</i>					
2009					
Saldos 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	--	--
Total Saldos y Transacciones	43.352	56.875	27.665	501	1.271

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 2010 y 2009 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2010 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 2.687 miles de euros (3.262 miles de euros en 2009), de los que 2.225 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (2.784 miles de euros en 2009), 294 miles de euros (296 miles de euros en 2009) en concepto de dietas y 168 miles de euros (182 miles de en 2009) en concepto de sueldos y salarios. 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 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 2010 por los miembros de la alta dirección ascienden a 186 miles de euros (603 miles de euros en 2009). 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	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Fernando Martín Álvarez	95,38	Femal, 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.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuiet, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquia, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Administrador Único
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 Único
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 Idefonsa, 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	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

22.- HECHOS POSTERIORES

Tal y como se indica en la nota 1.2 con fecha 11 de marzo de fecha 18 de enero de 2011 se publica decreto por el Registro Mercantil Nº 1 de La Coruña con el resultado de las adhesiones a la nueva propuesta de convenio, fijando dichas adhesiones en un 73,69% del pasivo ordinario.

Con fecha 11 de marzo de 2011 se dictó Sentencia aprobatoria del Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. que había sido propuesto el 15 de julio de 2010 por los acreedores CAIXA GALICIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA (LA CAIXA) y BANCO POPULAR ESPAÑOL. Dicha Sentencia venía a resolver y desestimar las oposiciones formuladas frente a su aprobación por una serie de acreedores (en concreto, por SHINSEI BANK LIMITED y JER VALENCIA S.A.R.L.; por el AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY, FOMENTO DE DESARROLLO MUNICIPAL, S.A. y una serie de permutantes del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 124-“Área de Centralidad” del PGOU de Arganda del Rey; y por la mercantil ASPIRATION PROPERTIES LIMITED).

Contra dicha Sentencia se anunció recurso de apelación por parte de SHINSEI BANK LIMITED y de JER VALENCIA mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo en la que se emplazaba a estos acreedores para que interpusiesen el correspondiente recurso ante la Audiencia dentro del plazo de 20 días hábiles.

Asimismo, esos mismos acreedores solicitaron del Juzgado la rectificación de un error material apreciado en la Sentencia mediante nuevos escritos de 15 de marzo, quedando aclarada la Sentencia en el punto identificado por esas partes mediante Auto de fecha 22 de marzo. Significar que en esta última resolución el Juzgado anunciaba el derecho (de todos los acreedores que se opusieron a la aprobación del Convenio) a preparar recurso de apelación contra la Sentencia aclarada dentro del plazo de 5 días desde la notificación del Auto de aclaración.

Teniendo en cuenta el cómputo de plazos procesales tanto para la interposición de los ya anunciados –y, en su caso, de los eventuales- recursos de apelación contra la Sentencia aprobatoria del Convenio como para la oposición a dichos recursos (y la tendencia generalizada a apurar dichos plazos), no es previsible que a la Audiencia Provincial le lleguen los autos completos para la resolución del recurso hasta finales de mayo/principios de junio de 2011.

Por último, simplemente queda por advertir que la Sentencia aprobatoria del Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. no es firme y no lo será en tanto en cuanto esté abierta la vía de recursos contra la misma, debiendo advertirse al mismo tiempo que conforme al art. 197.5 de la Ley Concursal el Juez del concurso podría acordar motivadamente, de oficio o a instancia de parte, suspender en todos o en algunos de sus términos la eficacia del Convenio al admitir los recursos de apelación. La decisión del Juez del concurso, en su caso, podría ser revisada por la Audiencia Provincial a solicitud de parte, en cuyo caso esta cuestión debería ser resuelta con carácter preferente antes de entrar en el fondo del recurso.

Durante los últimos ejercicios la valoración de los activos se ha visto afectada, entre otras circunstancias; por el deterioro sufrido por la progresiva adaptación de dichos activos a su situación urbanística real, realizada por la compañía partiendo de la situación considerada en el momento de adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y reflejada en el informe de valoración de activos de Fadesa Inmobiliaria, S.A. a 31 diciembre 2006 elaborado al efecto por CB Richard Ellis, informe obtenido en el segundo semestre de 2010 por auxilio judicial y a instancias de la propia Sociedad Dominante, así como de la Administración Concursal. Señalar que en la revisión de tal informe se ha puesto de manifiesto la utilización por CB Richard Ellis de información y/o documentación incorrecta para realizar la valoración a fecha de adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A., lo que ha provocado que el valor considerado para determinados activos fuera superior al que correspondía a su situación urbanística real, habiéndose llevado a cabo los ajustes correspondientes a medida que se ha venido detectando la existencia de tales diferencias de valoración. Todas estas circunstancias, según se han venido produciendo, se han trasladado a los tasadores expertos independientes para que las tuvieran en cuenta en sus

respectivos informes de tasación, no esperándose ajustes adicionales significativos, salvo los derivados de eventuales modificaciones normativas urbanísticas. Por todo ello y al amparo de la habilitación de la Junta General celebrada el 11 de marzo de 2011, el Consejo de Administración acordó por unanimidad, iniciar acciones legales (sociales e individuales) contra los Sres. D. Manuel Jove Capellán y D. Antonio de la Morena Pardo, por los perjuicios causados a la Sociedad: (i) con su participación en la incorrecta valoración de los activos inmobiliarios de FADESA INMOBILIARIA, S.A. y por otras irregularidades relacionadas con la situación patrimonial, financiera, etc. de la Compañía en diciembre de 2006; (ii) por los ocasionados con la operación de compra de unos terrenos en la localidad mejicana de Loreto por precio superior al valor real. Como consecuencia de lo anterior, el 14 de marzo de 2011, se presentó en el Juzgado de lo Mercantil de La Coruña demanda en el ejercicio de acción social y, subsidiariamente, individual de responsabilidad contra los señores anteriormente mencionados.

23.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Los riesgos del negocio y las políticas de gestión han sido descritos en la nota 11 de este memoria

24.- INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A TERCEROS.

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de que a 31 de diciembre de 2010, para las sociedades del Grupo a las que les aplica la mencionada norma, excepto por los saldos derivados del concurso de acreedores, no hay saldos pendientes de pago a proveedores que exceden del plazo legal de pago.

Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2010

Visión general de los resultados

Entorno económico

A lo largo de 2010 la economía española parece haber iniciado una senda de recuperación. Así, en el cuarto trimestre de 2010 el PIB creció un 0,2% intertrimestral, siendo la tasa interanual del 0,6%, cuatro décimas más que en el trimestre anterior. El crecimiento del cuarto trimestre procedió del sector exterior, cuya aportación fue del 2,3%, mientras que la demanda nacional descendió el -1,5%. No todos los componentes de la misma evolucionaron a la baja y así, en todo el 2010 el consumo de los hogares aumentó un 1,3% y el público retrocedió un -0,7%. El otro gran componente de la demanda nacional, la formación bruta de capital fijo, descendió un 5,7% en el último trimestre del año y su variación anual fue del -7,6%. Mientras que la inversión en construcción retrocedió un -11,7%, la inversión en bienes de equipo avanzó un 4,9%. Destacaron las exportaciones, que avanzaron un 16,6% intertrimestral, mientras que el crecimiento de las importaciones fue del 6,6%. Desde la perspectiva de la oferta, todos los sectores excepto la construcción presentaron registros positivos en el último trimestre de 2010, aunque la construcción moderó notablemente su ritmo de caída hasta un -1,8%. En el conjunto del ejercicio, industria y servicios presentaron tasas positivas de crecimiento, mientras que agricultura y construcción redujeron su volumen de actividad.

A pesar de esta mejora gradual, el PIB descendió un 0,1% en el conjunto de 2010. La caída de la producción fue consecuencia del descenso de la demanda nacional, del -1,2%, aunque mejoró respecto 2009, por el comportamiento más favorable tanto del consumo de los hogares como de la inversión empresarial, que registraron tasas de crecimiento en el promedio del año. Los componentes públicos de la demanda interna, sin embargo, retrocedieron como consecuencia de las medidas presupuestarias, mientras que la inversión residencial suavizó su tasa de descenso. Por su parte, la demanda exterior neta mitigó el impacto de la contracción del gasto interno con una aceleración del 1%, apoyada en la fortaleza de las exportaciones.

El tímido avance de la producción no fue suficiente para crear empleo neto en 2010, que continuó contrayéndose, con un retroceso del 2,3%. Con ello, la tasa de paro se incrementó hasta el 20,3% en el cuarto trimestre, según la EPA. Por último, la inflación se aceleró a lo largo del ejercicio, hasta alcanzar en diciembre una tasa del 3%, que situó el avance anual del IPC en el 1,8%. Ello se debió al encarecimiento de los precios del petróleo al final del año y al efecto de las subidas impositivas enmarcadas en las medidas de consolidación fiscal adoptadas recientemente.

Una vez superados los efectos contractivos que incidieron sobre el consumo en el tercer trimestre, como la finalización del periodo de vigencia del plan de ayudas a la adquisición de automóviles e incremento de la imposición indirecta, los planes de gasto de las familias retomaron la trayectoria de suave recuperación. Así, el consumo se incrementó en 2010 a una tasa del 1,3%, frente al descenso del -4,2% en 2009.

La inversión residencial, por su parte, experimentó en los últimos meses de 2010 una nueva disminución, aunque de menor cuantía que en trimestres anteriores. Con esto, se estima un descenso de la inversión residencial en 2010 del 18%, lo que situaría el recorte acumulado de la inversión residencial respecto al máximo de 2007 en el 45%, y su peso en el PIB, en el 4%, por debajo del mínimo registrado en el ciclo inmobiliario anterior. Esto resulta compatible con una cierta estabilización del stock de viviendas sin vender en 2010, que configura un panorama algo más alentador para la reactivación de la inversión residencial.

La puesta en marcha de proyectos de inversión de las empresas experimentó también una recuperación en los meses finales del 2010, localizada sobretudo en bienes de equipo, que se vio impulsada por la fortaleza de la demanda exterior y por la mejora de la situación patrimonial de las empresas. Así, se estima un incremento de la inversión en equipo del 2% en 2010, frente al descenso del 25% en 2009. Por el contrario, la inversión en otras construcciones se contrajo debido a la intensificación del proceso de consolidación fiscal en el ámbito de la obra pública.

La actividad económica mundial siguió su recuperación, liderada por la fortaleza de los países emergentes, aunque también mejoró la situación económica de los países desarrollados, según un informe de coyuntura económica del Banco de España. En la zona Euro la reactivación prosiguió a un ritmo moderado y desigual, destacando el empuje de la economía alemana frente a la atonía de los países más afectados por la crisis de la deuda soberana. La inflación repuntó en la parte final de 2010, con un incremento del 2,2% en diciembre, fruto del ascenso de los precios de los alimentos y de la energía.

Por otra parte, la subida de los precios de las materias primas se intensificó en el último tramo de 2010, de modo que el precio del petróleo alcanzaba máximos de los dos últimos años, al igual que ocurría con los precios de los metales y alimentos. En estas circunstancias, recientemente se ha producido un incremento generalizado de la inflación a escala mundial y un deterioro de las perspectivas sobre la evolución futura de los precios.

El futuro

En su último informe sobre perspectivas económicas el FMI prevé que la economía mundial crecerá un 4,4% este año. Según este organismo, los recortes fiscales en los EEUU ayudarán a la recuperación global. Y para 2012 el Fondo prevé un crecimiento mundial del 4,5%. En cuanto a Europa, el FMI estima un crecimiento del PIB del 2,2% en 2011. En su informe afirma que la recuperación en Europa ha estado impulsada por la reactivación de la economía mundial y que el crecimiento de las exportaciones es especialmente acusado en los países exportadores de bienes de capital. Está previsto que las economías avanzadas de Europa crezcan el 1,6% en 2011. No obstante, a pesar de ser vigor positivo, se prevé que el repunte siga siendo débil en comparación con otras economías avanzadas. En su informe también señala que persisten riesgos significativos.

Los principales indicadores económicos del cuarto trimestre en España son reflejo de una economía que continúa su proceso de ajuste. Según un informe de Funcas, el consumo ha comenzado a crecer pero a un ritmo muy modesto, al igual que la inversión en bienes de equipo. Ello hace posible que prosiga la corrección del déficit por cuenta corriente, así como el desapalancamiento del sector privado. Al mismo tiempo, el fuerte ajuste del empleo conduce a un incremento de la productividad, aunque no refleja en realidad un aumento de la eficiencia, sí ha permitido, junto a la contención de los costes salariales, recuperar una parte de la competitividad en costes perdida durante la expansión. Finalmente, el sector de la construcción sigue reduciendo su tamaño. En suma, continúa la corrección de los desequilibrios de nuestra economía.

La previsión de aumento del PIB para 2011 según Funcas se mantiene en el 0,8%, mientras que para el 2012 mejorará hasta el 1,4%. El crecimiento del consumo de los hogares en 2011 se estima menor que en el ejercicio anterior, del 0,8%. El motivo de que el crecimiento de 2011 sea menor que en 2010 obedece al efecto comparación con el 2009, año en el que esta variable sufrió una fuerte contracción, además de beneficiarse en 2010 de ayudas a la compra de automóviles. En 2012 esta variable crecerá el 1,3%. Al contrario, el consumo público seguirá recortándose como consecuencia de los planes de ajuste fiscal de todas las administraciones públicas y el descenso será del -1,2% en ambos ejercicios. La formación bruta de capital en bienes de equipo y otros productos presentará un crecimiento del 1,8% este año y del 3,6% el próximo.

En cuanto al sector exterior, las exportaciones van a seguir creciendo más que las importaciones, de modo que la aportación seguirá siendo positiva, 1,4% en 2011 y 0,8% en 2012. La contribución de la demanda nacional volverá a ser negativa este año, -0,6%, pero en 2012 crecerá el 0,6%. En cuanto al empleo, seguirá reduciéndose este año, un 0,5% para empezar una leve recuperación del 0,4% en 2012. Para ese año, se espera una mínima reducción de la tasa de paro, hasta el 20,5%.

Aún existen factores que siguen lastrando el crecimiento económico: el nivel de endeudamiento privado sigue siendo elevado, no se ha terminado de corregir el exceso de capacidad productiva en el sector de la construcción, el stock de viviendas sin vender aunque se ha reducido, las entidades financieras siguen saneando sus balances y la competitividad perdida en los últimos años en términos de costes laborales unitarios no se ha recuperado del todo. Los mecanismos de ajuste cíclico están en marcha, pero los

desequilibrios acumulados durante los años de expansión han sido muy elevados y su depuración llevará todavía bastante tiempo.

En este contexto, el sector de la construcción español en su conjunto lleva más de dos años contrayéndose. Además, la evolución de la inversión, de la producción y del valor añadido de la construcción muestra que este proceso de ajuste todavía no ha tocado fondo. Según Funcas, la inversión en construcción prolongará su ajuste, aunque a partir de ahora será más intenso en la construcción no residencial que en la residencial, debido a la necesidad de ajustar el gasto público con los objetivos de déficit. Incluso, la inversión en vivienda podría comenzar a presentar tasas positivas en 2012, mientras que la obra pública seguirá reduciéndose.

El sector de la vivienda, que es el que más creció durante la última fase expansiva, y a pesar de la mejora de algunos de sus indicadores, sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. No obstante, la oferta de nueva vivienda se ha adaptado con agilidad a este escenario, situándose en niveles mínimos. Así, los datos del Ministerio de Fomento muestran que el volumen de viviendas libres iniciadas durante el tercer trimestre de 2010 descendió un 19% hasta las 12.983 frente a un año antes y un 25% menos que las iniciadas en el trimestre anterior. En cuanto a las terminadas, fueron un 31% menos que un año antes, hasta las 246.331 viviendas, y un 34% menos que el trimestre precedente. Además, se calificaron unas 12.188 protegidas, un 26% menos que un año antes, siendo también un 26% inferior a las calificadas en el segundo trimestre. En cuanto al mercado de rehabilitación, este muestra una tendencia al alza. Así, el número de aprobaciones provisionales de rehabilitación fue de 12,983, con un incremento del 94% frente a un año antes, mientras subió un 22% respecto al segundo trimestre. Esta evolución se ve apoyada por las actuaciones de política económica que pretenden hacer de la rehabilitación uno de los motores de la recuperación, por ser una actividad intensiva en mano de obra. Tanto el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación como el anteproyecto de Ley de Economía Sostenible incluyen iniciativas de este tipo.

Con ello, la demanda de vivienda presenta en general un nivel de retracción considerable. Ésta tiene su origen en los altos precios alcanzados y en las importantes dificultades de financiación tanto en la actividad de promoción como en la de compra, que se fundamentan en la disminución de liquidez de las entidades financieras. Un reflejo de ello es la evolución a la baja de los precios. Según el INE en el tercer trimestre de 2010 disminuyeron un 2,2% anual y respecto al segundo trimestre, aunque los datos muestran menos descensos que en trimestres precedentes (un año antes el descenso fue del 7% anual). Por tipo de vivienda, la nueva redujo sus precios en una media del 2,6% en el tercer trimestre de 2010, mientras la de segunda mano lo bajó en un 1,8%.

Es previsible que el importante nivel de oferta existente de vivienda nueva se vaya absorbiendo progresivamente; así en 2009 el stock alcanzó 688.000 viviendas nuevas, en datos del Ministerio de Fomento (lo que supuso un incremento del 12% en el año, mientras en 2008 creció el 48%). Cabe señalar que el mayor stock se sitúa en zonas costeras (Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña acaparan más del 50% del mismo), con menor capacidad de absorción, mientras el resto del stock tendría más rápida salida, aunque el ritmo de disminución dependerá también de la ralentización de la actividad productiva de obra nueva.

Tras completar su ajuste tanto de oferta como de demanda, el sector inmobiliario español deberá converger hacia un tamaño más sostenible, donde se materializará una demanda de vivienda potencial en línea con sus fundamentales en un equilibrio de medio-largo plazo. Según el servicios de estudios del BBVA, se estima una demanda potencial de vivienda de alrededor de 400.000 unidades al año una vez que el mercado retorne a la normalidad.

No obstante, tanto el ajuste generalizado en los precios de vivienda, como a los bajos tipos de interés junto a la demanda potencial de vivienda y el análisis de los indicadores de accesibilidad a la vivienda, que muestra que los hogares tendrán que realizar un menor esfuerzo para acceder a una vivienda en los próximos trimestres, constituyen el principal soporte para el sector.

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; aunque lógicamente sí la ralentiza, tanto en

España, como los mercados internacionales donde está presente; aunque en estos últimos, los efectos son dispares y vienen marcados por las consecuencias que para la economía de cada país está teniendo la actual crisis financiera global.

La Compañía ha estado enfocando sus mayores esfuerzos en alcanzar un acuerdo con la masa de acreedores, que permitiera continuar su actividad de forma normalizada.

Las premisas básicas en el desarrollo de la actividad de la compañía son:

- Cumplimiento con los compromisos de los clientes.
- Creación de valor a lo largo del tiempo mediante la gestión de suelo.
- Aprovechar las medidas del gobierno y la cartera de suelo para dar máxima prioridad al desarrollo de vivienda protegida.
- Focalizar el esfuerzo de los próximos ejercicios en incrementar el peso del resultado económico procedente del área internacional.
- Llevar a cabo desinversiones selectivas de activo.
- Adaptar los gastos de estructura de la Compañía a la realidad actual de la empresa y el entorno económico.

Hechos destacados

Grupo Martinsa-Fadesa, es un grupo de empresas dedicadas fundamentalmente a la actividad inmobiliaria. Su objeto social y actividades principales consisten en el desarrollo urbanístico, la promoción inmobiliaria y la construcción, contemplando también todas las actuaciones derivadas de las mismas (compra y venta de solares, edificación, gestión urbanística, etc.).

Para Martinsa-Fadesa el segundo semestre de 2010 sigue estando 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.

Dado el carácter global de la crisis, los motores del crecimiento a través de la internacionalización del Grupo, si bien suponen una diversificación geográfica del riesgo, están sufriendo una ralentización o decrecimiento de su actividad en mayor o menor medida que en España, donde ya en los últimos años se acusaba un enfriamiento de la economía en general y de la actividad inmobiliaria en particular. No obstante, en el segundo semestre de 2010, el 33% de los ingresos del Grupo proceden del área internacional.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

- El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña notificó las últimas sentencias relativas a los incidentes de impugnación del listado provisional de acreedores y requirió a la Administración Concursal para que introdujese las modificaciones oportunas en el listado de acreedores y en el inventario de bienes y derechos.
- Cumpliendo con lo requerido por el Juzgado, la Administración Concursal de Martinsa-Fadesa presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores e inventario de bienes y derechos) el pasado 16 de julio.
- El 15 de julio una serie de acreedores, en concreto, Caja de Ahorros de Galicia, Caja de Ahorros de Madrid, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa) y Banco Popular Español, S.A., presentaban una nueva propuesta de convenio para Martinsa-Fadesa.

- Posteriormente, el 21 de julio el Juzgado dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y se fijaba el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar las adhesiones o votos en contra, habiendo sido finalmente admitida la propuesta de Convenio el 1 de Septiembre, con informe favorable de la Administración Concursal del 17 del mismo mes.
- Por lo que respecta al resto de filiales concursadas, el pasado 4 de octubre se presentó una propuesta de convenio para el resto de filiales concursadas, que fue admitida a trámite el 15 de Octubre por el Juzgado, propuesta que fue informada por la Administración Concursal el 10 de Noviembre de 2010.
- El día 18 de enero de 2011 fue dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña, Decreto constatando las adhesiones producidas tanto en el concurso de Martinsa Fadesa como en el de sus filiales, siendo los porcentajes de adhesión en relación con el total de la deuda ordinaria los siguientes: 73,69 % Martinsa- Fadesa; 84,35 % Town Planning Consultores; 71,45 % Fercler; 71,22 % Jafemafe; 71,25 % Inomar; 71,24 % Marplus. En el propio Decreto se abre un plazo de 10 días para la formulación de oposición judicial a los convenios, plazo que venció el 4 de febrero de 2011.
- Fueron presentadas 4 impugnaciones al convenio de Martinsa Fadesa, y 1 al de Town Planning, esta última, no ha sido admitida a trámite. No ha sido formulada oposición contra ninguno de los convenios del resto de filiales.
- Con fecha 24 de enero de 2011, fueron presentados en el juzgado de lo Mercantil número 1 de la Coruña escritos de contestación a las oposiciones planteadas, tanto por Martinsa- Fadesa, con la adhesión de las entidades acreedoras que presentaron la propuesta del convenio, como por la Administración Concursal.
- Con fecha 11 de marzo de 2011 se dictó Sentencia aprobatoria del Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. que había sido propuesto el 15 de julio de 2010 por los acreedores CAIXA GALICIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA (LA CAIXA) y BANCO POPULAR ESPAÑOL. Dicha Sentencia venía a resolver y desestimar las oposiciones formuladas frente a su aprobación por una serie de acreedores (en concreto, por SHINSEI BANK LIMITED y JER VALENCIA S.A.R.L.; por el AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY, FOMENTO DE DESARROLLO MUNICIPAL, S.A. y una serie de permutantes del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 124-“Área de Centralidad” del PGOU de Arganda del Rey; y por la mercantil ASPIRATION PROPERTIES LIMITED). Contra dicha Sentencia se anunció recurso de apelación por parte de SHINSEI BANK LIMITED y de JER VALENCIA mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo en la que se emplazaba a estos acreedores para que interpusiesen el correspondiente recurso ante la Audiencia dentro del plazo de 20 días hábiles.
- En el segundo semestre del 2010, la Compañía continúa con la venta de paquetes de activos inmobiliarios (principalmente vivienda terminada y suelo finalista) que le permitirán afrontar con mayor solvencia la propuesta de convenio de acreedores, aunque este tipo de operaciones han representado sólo el 37% del total de los ingresos del año. El 63% restante, corresponde al tráfico ordinario de la compañía, mientras en el año 2009 este porcentaje era sólo del 38%, lo que representa una evolución positiva hacia la normalización de la actividad de la compañía.
- Durante el segundo semestre, Martinsa-Fadesa en España, continúa encontrando colaboración necesaria entre las distintas instituciones, acreedores y entidades financieras involucradas, para continuar y finalizar promociones que fueron reiniciadas posteriormente a la entrada en concurso. En este sentido, y desde la entrada en concurso de la compañía, se han reiniciado en España 2.613 unidades, de las cuales, 1.646 ya se han terminado con sus licencias y permisos correspondientes; encontrándose actualmente 967 en ejecución. En el área internacional, las filiales francesa, polaca y marroquí, considerando el porcentaje de propiedad de Martinsa-Fadesa, tienen actualmente 965 unidades en ejecución, en los siguientes países: Marruecos 571 unidades distribuidas en 9 promociones, Polonia 206 unidades distribuidas en 3 promociones y Francia 188 unidades distribuidas en 3 promociones. Además, en Marruecos, se están

ejecutando obras de urbanización en Saidia, AGR y Alcudia Smir, y un campo de golf en AGR. Además de las unidades antes comentadas, entre 2009 y 2010 se terminaron 2.507 unidades, de las que 1.836 fueron en 2009 y 671 en 2010.

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa Fadesa a 31 de diciembre, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA durante los meses de diciembre de 2010 y enero de 2011, asciende a 4.894 millones de euros siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.
- Durante los últimos ejercicios la valoración de los activos se ha visto afectada fundamentalmente por el deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, así como por la progresiva adaptación de las valoraciones de los activos a su situación urbanística real, realizada por la Compañía partiendo de la situación considerada en el momento de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y reflejada en el informe de valoración de activos de Fadesa Inmobiliaria S.A. a 31 de diciembre de 2006 elaborado al efecto por CB Richard Ellis, informe obtenido en el segundo semestre de este ejercicio por auxilio judicial y a instancia de la propia Compañía así como de la Administración Concursal. Señalar que en la revisión de tal informe se ha puesto de manifiesto la utilización por CB Richard Ellis de información y/o documentación incorrecta para realizar la valoración a fecha de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. lo que ha provocado que el valor considerado para determinados activos fuera superior al que correspondía a su situación urbanística real, habiéndose llevado a cabo los ajustes correspondientes a medida que se ha venido detectando la existencia de tales diferencias de valoración.
- Al amparo de la habilitación de la Junta General celebrada el 11 de marzo de 2011, el Consejo de Administración acordó por unanimidad, iniciar acciones legales (sociales e individuales) contra los Sres. D. Manuel Jove Capellán y D. Antonio de la Morena Pardo, por los perjuicios causados a la Sociedad: (i) con su participación en la incorrecta valoración de los activos inmobiliarios de FADESA INMOBILIARIA, S.A. y por otras irregularidades relacionadas con la situación patrimonial, financiera, etc. de la Compañía en diciembre de 2006; (ii) por los ocasionados con la operación de compra de unos terrenos en la localidad mejicana de Loreto por precio superior al valor real.
- El total pasivo y patrimonio neto consolidado del Grupo Martinsa Fadesa se sitúa en 5.000 millones de euros, que representan una disminución de 812 millones de euros con respecto a los 5.812 millones de euros de diciembre de 2009.
- Martinsa-Fadesa mantiene su presencia internacional en Portugal, Francia, Marruecos, México, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria y República Checa.

Evolución de los negocios del Grupo

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2010 la cifra total de 454 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

En cuanto a las ventas sobre plano, en el año 2010 el grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.170 unidades inmobiliarias, entre viviendas, locales comerciales y oficinas. De ellas, 48 corresponden a España y Portugal y 1.122 al área internacional (300 ud en Marruecos, 410 uds en Polonia, 392 ud en Francia y 20 uds en Hungría)..

En cuanto a las entregas, en el año 2010 se han escriturado un total de 1.849 unidades. De ellas, 1.184 en España corresponden, por delegaciones, a: Centro, 275 uds (23%), Andalucía, 272 ud (23%), Cataluña/Baleares, 157 uds (13%), Portugal, 150 uds (13%), Valencia/Murcia, 134 uds (11%), Norte, 93 uds (8%), Castilla y León/Rioja, 80 uds (7%), Aragón, 20 uds (2%), y Canarias, 3 uds (0%). Las 665 unidades en el área internacional corresponden por países a: Marruecos, 201 uds (45%), Polonia, 259 uds (39%), Francia, 85 uds (13%), y Hungría 20 uds (3%).

De las 1.849 unidades escrituradas, 1.241 corresponden a entregas de unidades prevendidas en ejercicios anteriores y el resto a nuevas operaciones firmadas en 2010 que se han escriturado por el cliente directamente al ser producto terminado.

El número de unidades escrituradas en 2009 fue de 1.942, lo que representa en 2010 una disminución de algo más del 4%. No obstante, las unidades inmobiliarias entregadas en España y Portugal en 2010 supusieron una mejora respecto a 2009 del 33%

En 2010 la Compañía ha llevado a cabo avances urbanísticos sobre suelos que suponen el cambio de estado urbanístico de 4,07 millones de metros cuadrados potencialmente edificables.

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.

Riesgos del Negocio y políticas de gestión de Riesgos.

Los riesgos del negocio y las políticas de gestión han sido descritos en la nota 11 de estas notas.

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, los estados financieros intermedios condensados consolidados relativos al ejercicio 2010, reformulados en la reunión del 27 de abril de 2011 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 27 de abril de 2011

D. Ángel Varela Varas
Secretario

D. Fernando Martín Alvarez
Presidente

PETRARQUIA, 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

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