

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidado e Informe de
Gestión Consolidado correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011

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>
<i>MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO</i>	<i>6</i>
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	6
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	29
4.- OPERACIONES DEL EJERCICIO	32
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN	32
6.- INMOVILIZADO MATERIAL	35
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	36
8.- ACTIVOS INTANGIBLES	38
9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS	39
10.- VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	48
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	49
12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	52
13.- EXISTENCIAS	53
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	54
15.- GESTIÓN DE CAPITAL	57
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR.....	57
17.- PROVISIONES	58
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	60
19.- IMPUESTOS.....	65
20.- INGRESOS Y GASTOS	68
21.- PARTES VINCULADAS.....	70
22.- HECHOS POSTERIORES	71
23.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO	71
24.- INFORMACION SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGOS SOBRE TERCEROS.....	72

Informe de gestión consolidado

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de situación financiera consolidada a 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		31-12-11	31-12-10 Re-expresado
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	47.896	47.211
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	148.015	131.545
Activos intangibles	<i>Nota 8</i>	613	941
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 9</i>	43.543	57.535
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	250.769	270.977
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 19</i>	45.376	46.535
ACTIVOS NO CORRIENTES		536.212	554.744
Existencias	<i>Nota 13</i>	3.293.519	3.987.129
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 9</i>	199.381	201.889
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 9</i>	75.726	100.723
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		2.205	1.207
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19</i>	34.656	46.440
Otros activos corrientes	<i>Nota 9</i>	30.050	24.865
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 9</i>	61.278	78.129
ACTIVOS CORRIENTES		3.696.814	4.440.381
TOTAL ACTIVO		4.233.026	4.995.125
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(3.078.973)	(2.480.871)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios		23.240	23.376
PATRIMONIO NETO	<i>Nota 14</i>	(3.055.733)	(2.457.495)
Ingresos a distribuir	<i>Nota 16</i>	48.727	1.380
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9</i>	4.908.711	544.277
Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 19</i>	28.526	27.025
Provisiones para riesgos y gastos	<i>Nota 17</i>	152.344	97.709
Otros pasivos no corrientes	<i>Nota 9</i>	814.153	96.094
PASIVOS NO CORRIENTES		5.952.459	766.485
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9</i>	831.477	5.319.707
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 9</i>	382.051	486.125
Provisiones	<i>Nota 17</i>	65.180	94.413
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		5.822	2.282
Administraciones Públicas acreedoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19</i>	36.048	41.562
Otros pasivos corrientes	<i>Nota 9</i>	15.721	742.046
PASIVOS CORRIENTES		1.336.300	6.686.134
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		4.233.026	4.995.125

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010
 (Cifras en miles de euros)

		31-12-11	31-12-10 Re-expresado
ACTIVIDADES CONTINUADAS			
Venta de bienes		175.654	453.237
Prestación de servicios		303	311
Ingresos de arrendamientos		4.244	594
Ingresos	<i>Nota 5</i>	180.201	454.142
Coste de venta	<i>Nota 5 y 20.1</i>	(228.170)	(476.535)
Margen bruto		(47.969)	(22.393)
Otros gastos de explotación	<i>Nota 20.1</i>	(41.077)	(81.661)
Otros gastos extraordinarios	<i>Nota 20.1</i>	(50.649)	(35.134)
Otros ingresos de explotación		4.650	1.743
RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES			
		(135.045)	(137.444)
Dotación amortización inmovilizado	<i>Nota 6 y 8</i>	(10.239)	(4.671)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 20.2</i>	(337.885)	(276.574)
RESULTADO OPERATIVO			
		(483.170)	(418.689)
Ingresos financieros	<i>Nota 20.3</i>	205.758	1.865
Gastos financieros	<i>Nota 20.3</i>	(250.514)	(236.084)
Deterioro de instrumentos financieros		(34.629)	(10.801)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	1.542	1.352
Resultados por ventas de participaciones	<i>Nota 4</i>	--	4.616
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	(6.015)	3.226
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
		(567.028)	(654.514)
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 19</i>	(15.716)	(26.318)
RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
		(582.743)	(680.832)
RESULTADO NETO			
		(582.743)	(680.832)
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	<i>Nota 14</i>	(1.928)	195
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE			
		(584.671)	(680.637)
Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)		(6,39)	(7,43)

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas de resultados consolidadas del ejercicio 2011 y 2010.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de resultados globales consolidados correspondientes a los
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010
 (Cifras en miles de euros)

	31-12-11	31-12-2010 Re-expresado
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(582.743)	(680.832)
Diferencias de conversión (Nota 14)	(5.778)	1.486
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO	(5.778)	1.486
TOTAL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(588.521)	(679.346)
Atribuible a:		
Socios externos (Nota 14)	1.928	(195)
Sociedad Dominante	(590.449)	(679.151)

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de resultados globales consolidados del ejercicio 2011 y 2010

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010. (Cifras en miles de euros)

		31-12-11	31-12-10 Re-expresado
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	<i>Nota 5</i>	(567.028)	(678.881)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios		--	--
Transacciones no monetarias			
Amortizaciones y depreciaciones	<i>Notas 6 y 8</i>	10.239	4.671
Variación de provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 20.2</i>	337.885	276.574
Variación provisiones corrientes y no corrientes	<i>Nota 17</i>	24.108	--
Deterioro de instrumentos financieros	<i>Nota 9</i>	34.629	10.801
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	<i>Nota 12</i>	(1.542)	(1.352)
Resultado por venta de participaciones	<i>Nota 4</i>	--	(4.616)
Ajustes de valoración valor razonable	<i>Nota 7</i>	6.015	(3.226)
Ingresos por intereses financieros	<i>Nota 20.3</i>	(205.889)	(1.865)
Gastos por intereses financieros	<i>Nota 20.3</i>	250.646	260.451
		(110.937)	(137.443)
Cambios en el capital circulante			
Existencias		404.372	352.992
Deudores		22.455	23.496
Otros activos corrientes		27.457	37.509
Cuentas a pagar		(231.993)	(937.713)
Impuestos diferidos		2.660	3.838
Otros pasivos corrientes y no corrientes		--	890.075
Impuesto sobre las ganancias pagado		--	(977)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación		114.013	231.777
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		(39.829)	467
Activos financieros corrientes y no corrientes		(28.881)	41.158
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	<i>Nota 4</i>	--	5.500
Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión		(68.710)	47.125
ACTIVIDADES FINANCIERAS			
Efectivo obtenido de entidades financieras		18.067	19.939
Intereses pagados		1.642	(26.958)
Intereses cobrados		(10.602)	973
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito		(71.260)	(295.951)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación		(62.153)	(301.997)
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año		(16.850)	(23.095)
Tesorería al inicio del año	<i>Nota 9.1</i>	78.129	101.223
Tesorería al final del año	<i>Nota 9.1</i>	61.279	78.129

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados del ejercicio 2011 y 2010.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2011 y 2010
(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. (Nota 14)	Patrimonio Neto
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)
Efecto Re-expresado (Nota 2.4)	--	--	--	(141.120)	--	--	(192.845)	--	--	(333.965)
Saldo a 31 de diciembre de 2009 Re-expresado	2.796	799.556	3.887	(1.626.164)	(8.718)	(31.414)	(929.222)	(1.789.279)	22.070	(1.767.209)
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	--	--	--	(929.222)	--	--	929.222	--	--	--
Operaciones de autocartera	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(12.439)	--	--	--	(12.439)	1.501	(10.938)
Total saldo a 31 de diciembre 2010	2.796	799.556	3.887	(2.567.825)	(7.232)	(31.414)	(853.329)	(2.653.561)	23.376	(2.630.185)
Efecto Re-expresado (Nota 2.4)	--	--	--	--	--	--	172.692	172.692	--	172.692
Saldo a 31 de diciembre 2010 reexpresado	2.796	799.556	3.887	(2.567.825)	(7.232)	(31.414)	(680.637)	(2.480.869)	23.376	(2.457.493)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	(5.778)	--	--	(5.778)	--	(5.778)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(584.671)	(584.671)	(137)	(584.808)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	(5.778)	--	(584.671)	(590.449)	(137)	(590.586)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(680.637)	--	--	680.637	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(7.653)	--	--	--	(7.653)	--	(7.653)
Total saldo a 31 de diciembre 2011	2.796	799.556	3.887	(3.256.115)	(13.010)	(31.414)	(584.671)	(3.078.973)	23.240	(3.055.733)

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de cambios en el patrimonio neto consolidados del ejercicio 2011 y 2010.

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, calle Manuel Guzmán, nº 1. 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, en la actualidad, excepto Construcciones Pórtico, S.L., que en la actualidad se encuentra en fase de liquidación, disponen de convenio aprobado judicialmente.

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, encontrándose en fase de liquidación, excepto Obralar, S.L. que se encuentra en la fase común del concurso de acreedores.

La declaración de concurso no interrumpió 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 acogió 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 fuera 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 ha afectado 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 cumplían 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 cuatro 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 publicó 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.

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.

El recurso de apelación indicado anteriormente fue presentado el 19 de abril habiéndose presentado escrito de oposición por Martinsa Fadesa, S.A. el 25 de mayo. Adicionalmente, también presentaron escrito de oposición la Administración Concursal y determinados acreedores.

Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña dictó sentencia resolviendo la demanda de incidente concursal, en ejercicio de la acción de rescisión del artículo 71 de la Ley Concursal frente al Contrato de Financiación Senior Modificado de 7 de mayo de 2008, presentada por la Administración Concursal el pasado 9 de febrero de 2009 en el marco del Concurso de Acreedores de la Compañía. Dicha sentencia estima parcialmente la demanda promovida por la Administración Concursal, declarando (i) la rescisión y consiguiente ineficacia de todas las garantías reales, pignoraticias o hipotecarias, constituidas por Martinsa Fadesa, S.A. en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Financiación Senior Modificado que graven bienes y derechos de su patrimonio, así como la de las obligaciones ordenadas a la constitución futura de garantías de esta naturaleza sobre bienes o derechos de su patrimonio, y (ii) la desestimación de los demás pedimentos de la demanda y por consiguiente la vigencia de las garantías otorgadas por las sociedades filiales del Grupo.

Como consecuencia de lo anterior con fecha 16 de diciembre de 2011 la Compañía formalizó el correspondiente recurso de apelación frente a la sentencia de fecha 4 de julio de 2011 dictada por el Jgado de lo Mercantil n° 1 de A Coruña, sentencia que fue asimismo impugnada por la Administración Concursal, encontrándose tanto la apelación como la impugnación referidas pendientes de resolución.

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 registró 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.

Indicar que el Grupo ha evaluado las nuevas condiciones de la deuda concluyendo que son sustancialmente diferentes a las originales por: i) el tipo de interés aplicado ii) por la nueva estructura de la deuda y iii) por el periodo de amortización. En estas circunstancias, la NIC 39 obliga a valorar los instrumentos financieros a su coste amortizado aplicando el tipo de interés de mercado. La inexistencia de referencias en el mercado para deuda y condiciones similares a las del Grupo Martinsa Fadesa convierten a las condiciones establecidas en el convenio en las únicas posibles para considerarlas en sí mismas como condiciones de mercado aplicables a Martinsa Fadesa. En este sentido, en el ejercicio 2011 se ha procedido a registrar, con efecto 11 de marzo de 2011, fecha de aprobación judicial del Convenio, el impacto contable de sustituir la deuda concursal más los intereses devengados hasta esa fecha calculados con las condiciones de financiación existentes en el momento de la declaración de concurso, por la nueva deuda más los intereses devengados con las condiciones del Convenio. El impacto contable mencionado se ha registrado en cada uno de los ejercicios afectados atendiendo al principio de devengo de los intereses y las condiciones aplicables en su caso, por lo que las cifras comparativas correspondientes al ejercicio 2010 han sido reexpresadas con respecto a los estados financieros consolidados de dicho ejercicio (Ver Nota 2.4 de esta memoria)

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, fue elaborado en función de las hipótesis y supuestos económicos y financieros planteados por los Administradores de la Sociedad dominante, 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 contemplaba 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 formulación de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad dominante ha gestionado y cerrados acuerdos que han permitido mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos durante todo el ejercicio 2011. En este sentido se mantiene actualizado un cash flow operativo para el ejercicio 2012 que arroja un saldo negativo de tesorería al fin del mismo por importe de 49 millones de euros, sin considerar financiación adicional. Si se confirmara esta circunstancia supondría el incumplimiento del Convenio, con sus correspondientes efectos. No obstante, se mantienen negociaciones con entidades financieras para obtener la financiación adicional permitida en el Convenio que compense el desequilibrio de tesorería estimado a fin del ejercicio 2012, así como la realización de determinadas operaciones comerciales con generación de tesorería adicionales a las incluidas en el mencionado cash flow.

Indicar que durante el ejercicio 2011 se ha procedido al primer pago del principal de la deuda ordinaria conforme a las condiciones establecidas en el Convenio de acreedores vigente.

- 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 2011 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 23 de febrero de 2012, 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. Estos estados financieros consolidados muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2011, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el estado de patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 del Grupo Martinsa han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

Los estados financieros consolidados de 2010 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 2011.

Durante el ejercicio 2011 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.

- Disolución de Construmar SAS
- Disolución de F. Sverige AB.
- Venta de Hotel Les Orangers Saidia, S.A.
- Venta de Sable D'or Saidia, S.A.
- Venta de Inmoprado Laguna, S.L.
- Venta Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
- Venta de Logements touristiques de la Cote, S.A.

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.

Los estados financieros consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo, y todos los valores se redondean al millar más cercano (miles de euros) excepto que se indique otra cosa.

2.2.- Principio de empresa en funcionamiento

Como se menciona en la nota 1.2 anterior, la nueva propuesta de convenio tuvo una adhesión del 73,69% del pasivo ordinario. Se prevé que la resolución judicial a las apelaciones anunciadas se realice durante los próximos meses permitiendo que la aprobación del Convenio judicialmente adquiera 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 2011 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 2011 por estos conceptos asciende a 2.650 millones de euros (2.626 millones euros en 2010).

La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, renovado sucesivamente, suspende, hasta el 31 de diciembre de 2012, 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 2011 por la Sociedad Dominante asciende a 2.068 millones de euros (1.989 millones de euros en 2010). Adicionalmente, por aplicación de estipulaciones establecidas en el Convenio, se han convertido créditos concursales en préstamos participativos por importe de 795 millones de euros. Con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, acogiéndose a estipulación la 3.3 del Convenio, la Dirección de la Sociedad Dominante ha solicitado a la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio la conversión de créditos por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprenda de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., una vez éstas estén formuladas y auditadas.

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 2011 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 de los negocios conjuntos 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 2011 se presentan de forma comparativa con los datos del ejercicio anterior.

Re-expresión de saldos correspondientes al ejercicio 2010

Cambio de la deuda concursal al valorarla con las condiciones del Convenio

Como se indica en la nota 1.2 de esta memoria consolidada, en el ejercicio 2011, de acuerdo con las normas vigentes, así como con la posición mantenida por los organismos reguladores, se ha procedido a sustituir la deuda concursal al 11 de marzo de 2011, calculada con las condiciones de financiación existentes en el momento de la declaración del concurso, 24 de julio de 2008, por la nueva deuda, calculada con las condiciones del Convenio, atribuyendo a cada ejercicio los intereses devengados de acuerdo con lo descrito anteriormente. Dado que en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 se registraron la totalidad de

los intereses de la deuda concursal devengados hasta esa fecha de acuerdo a las condiciones de la propuesta de Convenio que finalmente fue aprobado el 11 de marzo de 2011, por importe de 354 millones de euros, para adaptar los saldos correspondientes al ejercicio 2010 se ha procedido a re-expresar estos últimos en las presentes cuentas anuales consolidadas. Los efectos de la re-expresión y, por consiguiente, los cambios realizados con respecto a los indicados en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010, son los siguientes, expresados en miles de euros:

Por el registro de los intereses devengados hasta 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes al ejercicio 2010, de acuerdo a las condiciones de financiación de la deuda concursal existente a la fecha de declaración del concurso:

	Dr	Cr
Reservas	333.964	0
Gastos financieros	(172.692)	0
Deuda por intereses	0	161.272
	161.272	161.272

Efecto de sentencia de 2009 resolviendo contrato de venta

Como consecuencia de la resolución judicial de un incidente concursal dictada en 2009 que anula la venta de una operación comercial y reconocido por la Administración Concursal en uno de los escritos de ampliación emitidos en el ejercicio 2011, se registran los efectos contables de dicha anulación retrocediéndolos al ejercicio 2009. Los efectos en los estados de situación financiera re-expresados del 2010 y 2009, son los siguientes, expresados en miles de euros:

	Dr	Cr
Deudores comerciales	0	12.040
Otros pasivos no corrientes	0	1.090
Existencias	6.702	0
Provisiones corrientes	6.428	0
	13.130	13.130

Los datos que se reflejan en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 comparados con los registrados en las cuentas anuales de dicho ejercicio por estas operaciones, son los siguientes, expresados en miles de euros:

	2010 Re-expresado	CCAA 2010	Efecto Re-expresión
<u>Efectos en balance</u>			
Existencias	3.987.129	3.980.427	6.702
Provisiones corrientes	94.413	100.841	(6.428)
Deudores comerciales	201.889	213.928	(12.039)
Patrimonio neto	(2.480.871)	(2.319.599)	(161.272)
Deuda no corriente con entidades de crédito	544.277	405.450	138.827
Otros pasivos no corrientes	96.094	72.558	23.536
<u>Efectos en cuentas de resultados</u>			
Gastos financieros	236.084	408.776	(172.692)

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 42 millones de euros (58 millones en año 2010). 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 2011 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 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 presentes 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 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.

Valores razonables de los instrumentos financieros.

Activos financieros no corrientes.

En los créditos concedidos a largo plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a tipo de interés variable.

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Las cuentas a cobrar a clientes a plazo superior a un año han sido registradas a su valor razonable de acuerdo con lo indicado en la nota 9 de esta memoria consolidada. Para las cuentas a cobrar a plazo inferior a un año la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es una aproximación aceptable del valor razonable.

Activos financieros corrientes.

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

Para el resto de activos financieros corrientes, dado que la fecha de vencimiento es cercana a la del cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es una aproximación aceptable del valor razonable.

Deudas con entidades de crédito.

En las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo no existen diferencias entre el valor razonable y el valor en libros, ya que todos los créditos concedidos devengan intereses a precios de mercado. No se han contratado instrumentos financieros con tipo de interés implícito.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

La Dirección del Grupo estima que el valor en libros de las partidas registradas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es una aproximación aceptable del valor razonable.

Los principales instrumentos financieros del Grupo, comprenden préstamos bancarios, créditos, arrendamientos financieros, contratos de compra a plazo, efectivo, letras aceptadas por clientes, coberturas de tipo de interés 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 traspassa 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 2011 con un resultado negativo de 599.871 miles de euros. La propuesta de distribución consiste en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

n) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Subvenciones oficiales.

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y que se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, la subvención se registra como ingresos en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos que ésta está destinada a compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el valor razonable es reconocido como un ingreso diferido y se lleva a resultados en función de la vida útil esperada de dicho activo mediante apuntes anuales iguales.

Otros ingresos a distribuir.

Se corresponde, en su mayor parte, a ingresos pendientes de reconocer por operaciones de ventas formalizadas.

o) Provisiones.

Las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el estado de situación financiera consolidado como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la formulación de 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 74.032 miles de euros (56.226 miles de euros en 2010). 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 28.150 miles de euros (22.150 miles de euros en 2010). 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 18.770 miles de euros (14.349 miles de euros en 2010). 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 63.362 miles de euros (30.996 miles de euros en 2010) 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 2.044 miles de euros (7.672 miles de euros en 2010), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez 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 63.136 miles de euros (69.108 miles de euros en 2010). 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. Al cierre del ejercicio 2011 el saldo por este concepto es cero (17.631 miles de euros en 2010).

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.

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:

2011 *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	11,25	4,30	4,44	1,96	310,75	25,91	0,84	8,94	18,01
Tipo medio	11,27	4,30	4,20	1,96	295,08	25,59	0,84	8,96	17,14

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

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 los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 son las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que son aplicables a los ejercicios que se inician desde el 1 de enero de 2011, inclusive:

- NIC 32 “Clasificación de las emisiones de derechos”.
- NIC 24 “Desgloses sobre partes vinculadas”.
- CINIIF 19 “Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio”.
- CINIIF 14 “Pagos anticipados cuando existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación”.
- Mejoras a las NIIF (mayo 2010).

La aplicación de estas modificaciones e interpretación no ha tenido un impacto significativo sobre estos estados financieros consolidados intermedios.

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

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

- 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.

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

- Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos– Recuperación de los activos subyacentes”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.
- Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de partidas de otro resultado global”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2012.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros” y enmiendas a la NIIF 9 y a la NIIF 7 “Fecha de aplicación obligatoria y desgloses en la transición”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015.
- NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIIF 12 “Información a Revelar sobre Intereses en Otras Entidades”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 19 revisada “Beneficios a los Empleados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 27 revisada “Estados Financieros Separados”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 28 revisada “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- CINIIF 20 “Costes de excavación en la fase de producción de una mina de superficie”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.
- Enmiendas a la NIC 32 “Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2014.
- Enmiendas a la NIIF 7 “Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

El Grupo está actualmente analizando el impacto de la aplicación de estas normas y modificaciones. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que la aplicación de estas normas y modificaciones en el periodo de aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados excepto por la consolidación de sociedades multigrupo contabilizadas por el método proporcional que a partir de la aplicación de la nueva norma pasarán a contabilizarse por el método de puesta en equivalencia.

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En los estados financieros consolidados del ejercicio 2011 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 2011.

a) Retiros al perímetro.

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante los ejercicios 2011 y 2010:

Retiros del perímetro	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
Año 2011	Año 2010
Construmar SAS (liquidación)	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.
Fadesa Sverige AB (liquidación)	P.S.C. Torrelago, S.A.
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	
Hotel Sable D`or Saidia, S.A.	
Inmoprado Laguna, S.L.	
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	
Societé de Logements Touristiques de la Cote, 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 2011 y 2010 se muestran a continuación:

Disminuciones por venta de acciones	
Año 2011	Año 2010
Guadalmina Golf, S.A.	

Sociedades dependientes:

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip	% de control
Fadesa Romania, S.R.L.	Bucarest	Promoción inmobiliaria para construcción y venta	64.256	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad	5	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Sverige AB	Goteborg	Sin actividad	12	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa UK Limited	Reino Unido	Sin actividad	--	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	90	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%
Financiere Rive Gauche, S.A. y sociedades dependientes	Montparnasse / Francia	Promoción inmobiliaria para venta	255.269	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	A Coruña	Sin actividad	1.500	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Las Palmas	Explotación de establecimiento hotelero	13.082	Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	100,00%
Hotel 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.	A Coruña	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 Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

En las sociedades con un porcentaje menor al 50%, el Grupo Martinsa-Fadesa mantiene acuerdos con socios que justifican que dichas sociedades sean consolidadas por integración global.

Negocios conjuntos:

El desglose de la participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades controladas conjuntamente por el Grupo Martinsa-Fadesa es el siguiente:

Negocios conjuntos

Denominación	Domicilio social	Actividad	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.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	12.750	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
General Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción Inmobiliaria para la venta	513.063	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	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>	
	31/12/2011	31/12/2010
Activo corriente	181.359	375.497
Activo no corriente	33.664	30.283
	215.022	405.780
Pasivo corriente	306.648	379.537
Pasivo no corriente	(91.626)	26.243
	215.022	405.780
Ingresos	48.106	31.308
Coste de ventas	(63.448)	(21.958)
Gastos administrativos	(2.942)	(5.447)
Amortizaciones y provisiones	(2.644)	--
Costes financieros	(1.687)	(997)
Beneficio/(Pérdida) antes de impuestos	(22.615)	2.906
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(1.534)	(1.994)
Beneficio Neto	(24.149)	912

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	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 2011.

Durante el ejercicio 2011 se han realizado dos operaciones de venta de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, en ambas se tenía una participación del 50%:

- Inmoprado Laguna, S.L., vendida mediante amortización de participaciones y pago de éstas mediante activo inmobiliario.
- Venta del 50% de la participación que se poseía en Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.

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.

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 2011 y 2010.

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 2011 y 2010.

Ingresos y resultados por segmentos	Actividades continuadas 31-12-11	Actividades continuadas 31-12-10
ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	174.585	453.902
Coste de venta	(222.200)	(476.445)
Margen bruto	(47.615)	(22.542)
Venta de activos inmobiliarios	5.616	240
Coste de venta de activos inmobiliarios	(5.970)	(91)
Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios	(354)	149
Otros gastos de explotación	(91.726)	(116.795)
Otros ingresos de explotación	4.650	1.743
RESULTADO OPERATIVO BRUTO	(135.045)	(137.444)
Dotación amortización inmovilizado	(10.239)	(4.671)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(337.885)	(276.574)
RESULTADO OPERATIVO	(483.170)	(418.689)
Diferencial financiero	(44.757)	(234.219)
Deterioro de instrumentos financieros	(34.629)	(10.801)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	1.542	1.352
Resultados por ventas de participaciones	--	4.616
Cambios en valor razonable de inversiones inmobiliarias	(6.015)	3.226
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(567.028)	(654.514)
Impuesto de Sociedades	(15.716)	(26.318)
RESULTADO NETO	(582.743)	(680.832)
Resultado atribuible a socios externos	(1.928)	195
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE	(584.671)	(680.637)

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	31-12-11	31-12-10
Desglose de ventas de la promoción inmobiliaria		
Venta de viviendas y parcelas	170.341	447.972
Venta de suelos	--	--
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	4.244	5.930
Total	174.585	453.902
Desglose de coste de ventas de la promoción inmobiliaria		
Venta de viviendas y parcelas	(218.150)	(472.395)
Venta de suelos	--	--
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	(4.050)	(4.050)
Total	(222.200)	(476.445)
Márgenes	%	%
Venta de viviendas y parcelas	-28,1%	-5,5%
Venta de suelos	0,0%	0,0%
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos	4,6%	31,7%
Margen de la promoción inmobiliaria	-27,3%	-5,0%

	<i>miles de €</i>		
Año 2011	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total
Resultado neto atribuible	(584.671)	--	(584.671)
Amortización de activos	(10.239)	--	(10.239)
Provisiones tráfico	(337.885)	--	(337.885)
Diferencial financiero (Nota 20.3)	(44.757)	--	(44.757)
Otros resultados	(191.791)	--	(191.791)

	<i>miles de €</i>		
Año 2010	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total
Resultado neto atribuible	(680.637)	--	(680.637)
Amortización de activos	(4.671)	--	(4.671)
Provisiones tráfico	(276.574)	--	(276.574)
Diferencial financiero (Nota 20.3)	(234.219)	--	(234.219)
Otros resultados	(165.173)	--	(165.173)

Tanto en el ejercicio 2011, como en el ejercicio 2010, todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario.

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 2011 y 2010

Año terminado a 31 de diciembre de 2011.

	<i>miles de €</i>				
2011	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	19.664	112.550	47.987	--	180.201
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	--	--	--	--	--
Total ingresos clientes externos	19.664	112.550	47.987	--	180.201

Año terminado a 31 de diciembre de 2010.

	<i>miles de €</i>				
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

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 2011 y 2010 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

Durante el ejercicio 2011 se han producido incremento neto de valor por importe de 685 miles de euros, habiendo efectuado una dotación para amortización de 10.239 miles de euros. Adicionalmente se ha dotado por deterioro por importe de 6.747 miles de euros.:

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.
- Traspasos 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.

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 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Solar	188	520
Construcción	36.164	45.814
Total	36.352	46.334

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 2010), la estación depuradora de Fuerteventura 3.670 miles euros (3.670 miles de euros en 2010), la oficina Alfonso Molina 9.560 miles euros (9.560 miles de euros en 2010), oficinas delegación Canarias 1.060 miles de euros (1.060 miles de euros en 2010) y las oficinas de centrales en Paseo de la Castellana 120, Madrid 5.866 miles de euros (5.518 miles de euros en 2010).

Otra información.

No se han registrado intereses capitalizados en el ejercicio como mayor valor de los bienes del inmovilizado material en 2011 y 2010.

El coste neto de los activos del Grupo incluidos en este epígrafe de “Inmovilizado material” que están afectos a garantías hipotecarias asciende a 5.438 miles de euros (5.518 miles de euros en 2010). Dichos activos garantizan deudas al 31 de diciembre de 2011 por importe de 1.458 miles de euros (1.215 miles de euros en 2010).

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 3.999 miles de euros (11.017 miles de euros en 2010).

No existe ningún elemento de inmovilizado material temporalmente fuera de servicio.

Las inversiones de inmovilizado material situadas fuera del territorio español son las siguientes, correspondiendo a la actividad inmobiliaria del Grupo:

Concepto	miles de €	
	Saldo a 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Terrenos y construcciones	1.314	1.364
Maquinaria, planta y equipos	3.062	3.301
Anticipos e inmovilizaciones en curso	14.051	--
Total coste	18.427	4.665
Provisiones	(1.636)	--
Amortización acumulada	(4.377)	(3.603)
Valor neto	12.414	1.063

La siguiente tabla presenta información geográfica del Grupo para el año terminado el 31 diciembre de 2011 y 2010:

2011						miles de €
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total	
Terrenos y construcciones	36.191	32	129	--	36.352	
Maquinaria, planta y equipos	15.570	3.362	854	--	19.785	
Anticipos e inmovilizaciones en curso	6.660	24	14.027	--	20.711	
Provisiones	(8.081)	(280)	(1.356)	--	(9.718)	
Amortización acumulada	(14.857)	(2.816)	(1.562)	--	(19.234)	
Valor neto	35.483	322	12.092	--	47.896	

2010						miles de €
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	253	--	47.211	

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 2011 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 2011 y 2010 respectivamente es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
Inversiones inmobiliarias - 2011	31/12/2010	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2011
Total coste	142.551	--	(18.131)	41.946	166.366
Ajuste a valor razonable	(11.006)	--	(6.015)	(1.329)	(18.350)
Valor neto	131.545	--	(24.146)	40.617	148.015

					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
Inversiones inmobiliarias - 2010	31/12/2009	Adiciones	Retiros	Trasposos	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

Los movimientos más significativos del 2011 corresponden a trasposos de inmuebles en existencias explotados mediante arrendamiento por importe de 36.685 miles de euros y trasposos de inmuebles de inmovilizado a inmuebles de inversión.

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

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 2011 y 2010. 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. El cálculo utilizado en los métodos de valoración empleados se realiza conforme al desarrollo que de éstos se hace en la Orden ministerial ECO 805/2003, de la que no se tienen en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige, por no estar sujeto a la citada Orden.

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 son las siguientes:

Año 2011 miles de €

Comunidad/ País	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
Madrid	madrid	Madrid	Apartamentos	--	754	304	450	--	--
Castilla León	León	León	Hotel	Local / 1.565 m2	1.970	1.812	158	--	--
Madrid	Soto Henares	Soto henares	Viviendas	40.431 m2	40.287	6.548	33.739	--	20.320
Andalucía	huelva	Ayamonte	local comercial	--	423	--	423	--	--
Andalucía	huelva	Ayamonte	local comercial	--	660	--	660	--	--
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	6.946 m2	806	806	--	--	1.081
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	6.551,08 m2	2.159	--	2.159	--	--
Marruecos	--	Saidia	Puerto	1303 amarres	9.993	--	9.993	--	--
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m²	11.453	2.044	9.409	--	6.748
Hungria	--	Budapest	Comercial	--	20.900	--	20.900	--	22.000
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.009,93 m2 / 8 locales	2.006	90	1.916	--	--
Madrid	--	Aranjuez	C. de Golf	--	5.955	--	5.938	17	--
Andalucía	--	Ayamonte	C. de Golf	--	6.890	--	6.890	--	--
Galicia	--	Miño	C. de Golf	--	3.264	--	3.264	--	--
Logroño	--	Sojuela	C. de Golf	--	4.020	3.214	806	--	--
Aragón	--	Jaca	C. de Golf	--	3.490	--	3.468	22	--
Madrid	Madrid	--	Plazas garaje	63,68 m2	55	--	55	--	--
Madrid	madrid	madrid	Viviendas	--	1.589	336	1.253	--	260
Madrid	Madrid	Villanueva de la Cañada	Viviendas	24.771 m2	17.965	6.989	10.976	--	12.800
Madrid	Madrid	--	Viviendas	5.284,12 m²	13.375	3.688	9.687	--	2.335
Total					148.015	25.831	122.145	40	65.544

Año 2010 miles de €

Comunidad	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	Villanueva de la Cañada	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

8.- ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Activos intangibles” han sido durante los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente, los siguientes:

miles de €

Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2010	Inversiones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31-12-2011
Concesiones administrativas	335	--	--	(13)	322
Derechos de traspaso	75	0	(75)	--	0
Aplicaciones informáticas	5.168	25	(4.121)	(182)	890
Total coste	5.578	25	(4.196)	(195)	1.213
Amort. acum. concesiones administrativas	(125)	(17)	--	(49)	(191)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(165)	--	91	--	(74)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(4.347)	(239)	4.121	131	(334)
Valor neto	941	(231)	16	(113)	613

Inmovilizado inmaterial	Saldo a				miles de €
	31-12-2009	Inversiones	Bajas	Traspasos	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

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2011 es de 0 miles de euros (2.957 miles de euros en 2010).

Las concesiones administrativas se están amortizando linealmente a lo largo de su vida útil, 18 años, que es el período concesional.

Las inversiones de inmovilizado inmaterial situadas fuera del territorio español son las siguientes:

Concepto	miles de €	
	Saldo a 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Concesiones administrativas	--	24
Aplicaciones informáticas	240	199
Total coste	240	223
Amortización acumulada	(192)	(208)
Valor neto	48	15

Las siguientes tablas presentan información geográfica del Grupo para los años terminados el 31 diciembre de 2011 y 2010:

2011						miles de €
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total	
Concesiones administrativas	323	--	--	--	323	
Derechos de traspaso	23	--	--	--	23	
Aplicaciones informáticas	686	214	25	--	926	
Provisiones	(24)	--	--	--	(24)	
Amortización acumulada	(441)	(174)	(18)	--	(633)	
Valor neto	566	40	7	--	613	

2010						miles de €
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total	
Concesiones administrativas	325	10	--	--	335	
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75	
Aplicaciones informáticas	4.969	199	--	--	5.168	
Amortización acumulada	(4.429)	(196)	(12)	--	(4.637)	
Valor neto	940	11	(12)	--	941	

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 2011 y 2010 es el siguiente:

2011	<i>miles de €</i>		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	2.847	40.696	43.543
Acciones no cotizadas	22.855	--	22.855
Créditos a sociedades asociadas	--	91.452	91.452
Otros créditos	--	3.456	3.456
Depósitos y fianzas	--	2.706	2.706
Provisiones por deterioro	(20.009)	(56.917)	(76.926)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	366.434	366.434
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	199.381	199.381
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	3.022	3.022
Otros créditos	--	19.388	19.388
Depósitos y fianzas	--	53.787	53.787
Provisiones por deterioro	--	(471)	(471)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	75.726	75.726
Deudores varios	--	43.269	43.269
Personal	--	585	585
Provisiones por deterioro	--	(13.804)	(13.804)
Subtotal otros activos corrientes	--	30.050	30.050
Efectivo y equivalentes	--	61.278	61.278
Total	2.847	407.130	409.979

2010	<i>miles de €</i>		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.027	36.508	57.536
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:	--	405.606	405.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	201.889	201.889
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	442.113	463.141

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 2011 y 2010 es el siguiente:

2011

miles de €

Sociedad	%	Acciones no cotizadas			
		participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas
Asociadas Financiere Rive Gauche	0,00%	220	--	32.146	(213)
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	50,00%	--	--	130	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	(12.525)	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	--	--	30	(30)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	50,00%	--	--	26.607	(25.860)
Ecoprensa, S.L.	0,52%	1.458	--	--	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(1.574)	--	--
Grupo 14 inmob. Por excelencia	0,00%	0	--	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Inmobadajoz Empreendment Inmob. S. Ltda.	100,00%	5	(5)	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	(5.010)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	28,32%	--	--	16.450	(16.156)
Sanatorio 2000, S.L.	50,00%	--	--	0	--
Subgrupo Marruecos	--	--	--	15.003	(14.659)
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	--	--	120	--
Total		22.855	(20.009)	91.451	(56.917)

2010

miles de €

Sociedad	%	Acciones no cotizadas			
		participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas
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)

A 31 de diciembre de 2011 la principal variación del saldo de créditos a empresas asociadas respecto al 31 de diciembre de 2010 se explica por el incremento del saldos realizado a sociedades filiales de la dependiente francesa Financiere Rive Gauche por importe de 24.328 miles de euros y a reclasificaciones de otros epígrafes de saldos mantenidos con el subgrupo Marruecos, los cuales han sido provisionados en su totalidad en el ejercicio 2011, suponiendo una reducción neta por las provisiones de 11.851 miles de euros.

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. En el ejercicio 2011 se han provisionado las participaciones en las empresas asociadas Complejos Rurales Montesierra y Nueva Ciudad Zailia, por importe de de 17.535 miles de euros.

b) Instrumentos financieros de activos corrientes:*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:*

	<i>miles de €</i>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2011	2010
Clientes	262.876	263.070
Anticipos	12.607	15.451
Provisiones	(76.103)	(76.633)
Total	199.381	201.889

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 42.192 miles de euros (68.623 miles euros en 2010) y depósitos en juzgados por procesos pendientes de liquidar por importe de 8.811 miles de euros (8.811 miles de euros en 2010).

Deudores varios:

El saldo principalmente incluye un importe de 4.685 miles de euros (6.298 miles de euros en 2010) de gastos anticipados procedentes del subgrupo de Francia y del subgrupo de Marruecos, créditos de empresas asociadas por 2.016 miles de euros (6.152 miles de euros en 2010). Adicionalmente incluye saldos a cobrar a deudores varios por importe de 34.460 miles de euros (25.391 miles de euros en 2010), entre los que destacan, en ambos ejercicios, 5.562 miles de euros 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 13.804 miles de euros (13.168 miles de euros en 2010).

Efectivo y equivalentes:

	<i>miles de €</i>	
Efectivo y otros medios líquidos	2011	2010
Efectivo de caja y bancos	42.693	15.729
Depósitos a corto plazo	18.585	62.400
Total	61.278	78.129

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 procedió a registrar la deuda concursal derivada del informe definitivo emitido el 16 de julio de 2010 por los Administradores Concursales. En dicho informe, modificado posteriormente mediante cuatro 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, quedó 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 identificaron 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 minoró 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, era la siguiente:

<i>Categoría</i>	<i>miles de €</i>				
	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	6.012.782
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 ejercicio 2010, en el proceso de registro de la deuda derivada de la lista definitiva de acreedores se puso 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 fueron registrados con cargo en la cuenta de resultados de dicho ejercicio 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 2011 de acuerdo a las condiciones establecidas en el Convenio. Dicho registro ha supuesto un gasto consolidado por intereses acumulado hasta el 31 de diciembre de 2011 por importe de 492.112 miles de euros. Por el contrario, no se registró 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.

La clasificación de la deuda concursal al 31 de diciembre de 2011 por agregación de las sociedades del Grupo, es la siguiente:

miles de €

Categoría	Clasificación de la deuda concursal por agregación de todas las sociedades del Grupo							Total
	Privilegiada			Préstamos		Intereses de deuda	Total	
	especial	general	Ordinaria	Participativos	Subordinada	Concursal		
Instrumentos financieros de pasivo corriente	917.887	10.372	3.583.632	794.780	578.833	495.768	6.381.272	
Deudas con entidades de crédito	287.869	--	3.206.014	565.730	382.590	427.459	4.869.662	
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	521.880	--	22.708	4.027	--	3.040	551.654	
Otras deudas	108.137	10.372	354.911	225.022	196.244	65.269	959.955	

Incluido en el apartado “Otras Deudas” figuran 166.375 miles de euros (163.386 miles de euros en 2010) con empresas del grupo que, tras el proceso de consolidación, no forman parte del pasivo consolidado al 31 de diciembre de 2011.

Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corriente:

miles de €

2011		Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:		5.722.863
Deudas con entidades de crédito		4.908.711
Subtotal deudas con entidades de crédito		4.908.711
Fianzas y depósitos recibidos		601
Otras deudas		813.552
Subtotal otros pasivos no corrientes		814.153
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:		1.229.250
Deudas con entidades de crédito		831.477
Subtotal deudas con entidades de crédito		831.477
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		382.051
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		382.051
Instrumentos derivados		--
Depósitos y fianzas recibidos		850
Deudas representadas en efectos a pagar		37
Remuneraciones pendientes de pago		3.404
Otras deudas		11.431
Subtotal otros pasivos corrientes		15.721
Total		6.952.112

2010	<i>miles de €</i>
	<i>Deudas y cuentas a pagar</i>
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	640.371
Deudas con entidades de crédito	544.277
Subtotal deudas con entidades de crédito	544.277
Fianzas y depósitos recibidos	812
Otras deudas	95.282
Subtotal otros pasivos no corrientes	96.094
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
Acreedores 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	2.237
Otras deudas	739.226
Subtotal otros pasivos corrientes	742.046
Total	7.188.248

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	2011	2010
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	145	75
Préstamos hipotecarios	28.899	100.901
Deuda Concursal	4.449.167	--
Deuda Concursal por intereses	430.499	443.301
Total	4.908.711	544.277

	<i>miles de €</i>	
PASIVO FINANCIERO CORRIENTE	2011	2010
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	97.296	192.030
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	665.746	624.803
Deuda Concursal	19.771	4.428.707
Préstamo sindicado	--	--
Otros préstamos	--	26.597
Deuda por arrendamiento financiero	--	--
Deuda procedente de instrumentos derivados	18	--
Intereses devengados y no vencidos	48.647	47.571
Intereses y comisiones préstamo sindicado	--	--
Total	831.477	5.319.707

Como se indica en el cuadro anterior dentro del “Pasivo financiero corriente” se mantiene registrado deuda concursal por importe de 19.771 miles de euros (4.428.707 miles de euros en 2010). Adicionalmente, en este epígrafe, se mantienen registrados préstamos hipotecarios por importe de 521.880 miles de euros (580.852 miles de euros en 2010) 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:

2011		<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	--	34.764	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	26.777	320.837	
Otros préstamos hipotecarios	36.940	--	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	33.579	310.145	
Total	97.296	665.746	

2010		<i>miles de €</i>	
Concepto	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	

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 dispuesto de los préstamos hipotecarios subrogables a 31 de diciembre de 2011 es de 382.378 miles de euros (608.572 miles de euros en 2010).

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 2011 existan compromiso firme de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de Compraventa de carácter privado sobre los bienes afectados sobre los préstamos 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 2011 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

Del saldo de la deuda concursal con entidades de crédito 3.192.748 miles de euros, calificado como crédito ordinario, tienen vencimiento a largo plazo, según el siguiente desglose:

31/12/2013	32.250
31/12/2014	387.000
31/12/2015	580.500
31/12/2016	806.249
31/12/2017	806.249
31/12/2018	580.500
	<u>3.192.748</u>

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2011 ha sido de Euribor 12 meses con un diferencial de 50 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos en 2010).

b) Otras deudas: (Pasivos no corrientes)

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 asciende a 814.153 miles de euros (96.094 miles de euros en 2010), de los que 793.580 miles de euros (69.041 miles de euros en 2010) miles de euros corresponden a 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	2011	2010
Anticipos recibidos de clientes	152.457	191.803
Deudas por compras o prestaciones de servicios	104.458	110.544
Deudas representadas en efectos a pagar	265	676
Deudas por adquisición de suelo	90.959	150.148
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	--	--
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	33.913	32.954
Total	382.051	486.125

A 31 de diciembre de 2011, el grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 152.457 miles de euros (191.803 miles de euros en 2010), con vencimientos estimados entre los años 2012 y 2013 según las fechas previstas de entregas, de los que 20.320 miles de euros (20.320 miles de euros en 2010) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas. La mayor parte del saldo registrado a diciembre de 2011 y 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 90.959 miles de euros (150.148 miles de euros en 2010) que no

devengan intereses. La totalidad de la deuda registrada en 2011 tiene un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos. 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 2011 incluye las provisiones por salarios y otros conceptos vinculados devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

e) Otras deudas:

Este epígrafe mantiene registrado en el ejercicio 2011 11.431 miles de euros (739.226 miles de euros en 2010), de los que 3.872 miles de euros (734.733 miles de euros en 2010) 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 2011 y 2010 es la siguiente:

	2011		2010	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Activos financieros no corrientes:	43.543	43.543	57.535	57.535
Acciones no cotizadas	22.855	22.855	22.894	22.894
Créditos a empresas asociadas	91.452	91.452	64.054	64.054
Otros créditos	3.456	3.456	3.540	3.540
Depósitos y fianzas	2.706	2.706	7.765	7.765
Provisiones por deterioro	(76.926)	(76.926)	(40.719)	(40.719)
Activos financieros corrientes:	366.435	366.435	405.606	405.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	199.381	199.381	201.889	201.889
Créditos a empresas asociadas	3.022	3.022	1.964	1.964
Otros créditos	19.388	19.388	23.334	23.334
Depósitos y fianzas	53.787	53.787	79.334	79.334
Deudores varios	43.269	43.269	37.841	37.841
Personal	585	585	192	192
Provisiones por deterioro	(14.275)	(14.275)	(17.077)	(17.077)
Efectivo y equivalentes	61.278	61.278	78.129	78.129
Total	409.979	409.979	463.141	463.141

	2011		2010	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
<i>miles de €</i>				
Pasivos financieros no corrientes:	5.722.863	5.722.863	640.371	640.371
Deudas con entidades de crédito	4.908.711	4.908.711	544.277	544.277
Fianzas y depósitos recibidos	601	601	812	812
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--	--	--
Otras deudas	813.552	813.552	95.282	95.282
Pasivo financieros corrientes:	1.229.250	1.229.250	6.547.877	6.547.877
Deudas con entidades de crédito	831.477	831.477	5.319.707	5.319.707
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	382.051	382.051	486.125	486.125
Instrumentos derivados	--	--	--	--
Depósitos y fianzas recibidos	850	850	583	583
Deudas representadas en efectos a pagar	37	37	0	0
Remuneraciones pendientes de pago	3.404	3.404	2.238	2.238
Otras deudas	11.431	11.431	739.226	739.226
Total	6.952.112	6.952.112	7.188.248	7.188.248

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 las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010, 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 adquiera 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 2011 se ha continuado con la política realizada en ejercicios anteriores, 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 2011, 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 2011, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos, (ver nota 23 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010). 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 2011 existen créditos derivados de operaciones comerciales, fundamentalmente ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores, por un importe de 263 millones de euros, aproximadamente (263 millones de euros en 2010). 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 2011 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 2011 es superior a 10 millones de euros (9 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (324 millones de euros).

Riesgo de liquidez post concursal

A 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.679 millones de euros (5.647 millones de euros en 2010), de los que 5.422 millones de euros (5.312 millones de euros en 2010) corresponden a deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de pago que establece el convenio de acreedores pendiente de aprobación judicial definitiva. La salida de situación concursal obliga 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 aprobado el Convenio de acreedores.

Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2011, el 12% (66% en 2010) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 80% (84% en 2010) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 68% (52.9% en 2010) con 29% (8.9% en 2010); 16%

(14.2% en 2010) y 23% (30.0 en 2010) 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 2011 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 (4 millones de euros al 31 de diciembre de 2010) y 11 millones de euros (35 millones de euros al 31 de diciembre de 2010), considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo, el efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2010, sería el equivalente a la variación antes mencionada

Riesgo de tipo de cambio

Al igual que al 31 de diciembre de 2011, 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 54,7 % de las ventas del Grupo en 2011 (36.3% en 2010) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 44% de los costes de venta (21% en 2010) 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 2011 y 2010 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
2011	15	7.437	45.257
2011	20	9.916	60.343
2011	(10)	(4.958)	(30.171)
2011	(5)	(2.479)	(15.086)

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)

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 2011 y 2010 en este epígrafe son los siguientes:

miles de €

Sociedad	31/12/2010	Resultado 2010	Adiciones	Trasposos	Provision	Retiros	31/12/2011
Asociadas Grupo FRG	--	1.379	--	846	--	--	2.225
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	78.843	--	--	1.060	(3.830)	--	76.073
Comercio de Amarres, S.L.	18	0	--	(0)	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Castilla León, S.L.	9.091	724	--	(6.300)	--	--	3.515
Eolica Grupo Norte	0	--	--	--	--	--	0
Guadalmina Golf, S.A.	12.092	36	--	(1.208)	--	(983)	9.937
Iberinvest, S.L.	(40)	--	--	40	--	--	0
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	146.712	(53)	--	(11.361)	(5.465)	--	129.834
Remobar	0	--	--	0	--	--	0
Residencial Golf Mar, S.L.	24.385	(684)	--	12.231	(7.799)	--	28.133
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	(241)	346	--	241	--	--	346
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	116	(2)	--	572	--	--	686
Volca Inmuebles, S.L.	--	(204)	--	204	--	--	--
Total	270.977	1.542	--	(3.674)	(17.094)	(983)	250.769

miles de €

Sociedad	31/12/2009	Resultado 2011	Adiciones	Trasposos	Provision	Retiros	31/12/2010
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.	--	--	--	--	--	--	--
Eolica 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

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

2011					<i>miles de €</i>
Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida
Asociada Grupo FRG (Colmassy)	26.334	24.571	1.763	32.307	4.784
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.525	2.525	1.745	--	(76)
Comercio de Amarres, S.L.	79	1	78	--	0
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	63.112	50.433	12.679	6.243	1.798
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	32.634	2.119	30.515	3.526	85
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	55.118	21.253	33.865	8	(227)
Residencial Golf Mar, S.L.	92.466	79.505	12.961	--	(4.131)
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	97.710	104.040	(6.330)	673	(8.687)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.400	28	1.372	--	(1)
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	79.578	74.096	5.482	--	(3.249)
Total	455.647	363.387	94.006	42.758	(9.704)

2010					<i>miles de €</i>
Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / 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)

13.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

2011				<i>Miles de €</i>
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales	
Terrenos y solares	4.726.606	19.572	4.746.178	
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	628.939	--	628.939	
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	68.106	--	68.106	
Obras en curso de construcción de ciclo corto	52.969	--	52.969	
Edificios construidos	325.450	--	325.450	
Provisiones	(2.528.990)	866	(2.528.123)	
Total	3.273.080	20.439	3.293.519	

2010		Miles de €	
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.124.008	49.501	5.180.211
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	3.987.129

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

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

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados durante el ejercicio 2011 por importe de 10.418 miles de euros (3.421 miles de euros en 2010). La tasa media de capitalización de los gastos financieros en el ejercicio 2011 es la de la deuda afecta (ver nota 9).

Al cierre del ejercicio 2011 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 21.200 miles de euros (84.900 miles de euros en 2010). 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 2010) y un valor estimado, que dependerá del desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado por importe de 21.200 miles de euros (84.900 miles de euros en 2010).

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 2011 y 2010. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios incluidos en el epígrafe de existencias se ha registrado una provisión por importe de 309.439 miles de euros (269.792 miles de euros en 2010).

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 2011 y 2010 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.

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 2011 y 2010 no se han producido movimientos con acciones propias.

Al cierre del 2011 y 2010 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 antidilutivas y no se consideran para el cálculo de la ganancia diluida por acción.

Los siguientes cuadros reflejan los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas por acción que coincide con las ganancias diluidas por acción:

	<i>miles de €</i>	
	2011	2010
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(584.671)	(680.637)
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)	(6,39)	(7,43)

Otra información.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad dominante sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de 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 2011 y 2010 poseen una participación superior al 10% del capital en algunas de las sociedades del grupo y de negocios conjuntos son las siguientes:

2011

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.
Minero Catalano-Aragonesa	50%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50%	Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
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%	Grand Firm of Morocco, 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.LSP. ZOO 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.
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%	Urbanizadora Fuente de San luis, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

Ninguna de las acciones de las sociedades dependientes cotizan 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 2011 y 2010, son las siguientes:

Sociedad	<i>miles de €</i>			
	Saldo a 31/12/2010	Participación result. 2010	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2011
Construcciones Pórtico, S.L.	(26)	(0)	(0)	(27)
Martinsa Norte, S.A.	3.764	(83)	497	4.177
Inmobiliaria Marplus, S.A.	--	0	0	0
Fercler, S.L.	26	(8)	(1)	17
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.126	12	(5)	1.134
P. Club Social Torrelago, S.A.	--	--	--	--
Grupo Financire Rive Gauche	958	157	(958)	157
Fadesa Prokom	17.776	1.850	(1.572)	18.053
Task Arando, S.L.	(248)	--	(23)	(271)
Total	23.376	1.928	(2.063)	23.240

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

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 2011 y 2010 es el siguiente:

Subvenciones oficiales

				<i>miles de €</i>
	Saldo a			Saldo a
Ingresos a distribuir	31/12/2010	Adiciones	Retiros	31/12/2011
Subvenciones de capital	--	--	--	--
Otros ingresos a distribuir	1.380	47.347	--	48.727
Total	1.380	47.347	--	48.727

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

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 2011 y 2010, es el siguiente:

				<i>miles de €</i>
	Saldo a		Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2010	Adiciones	Aplicaciones	31/12/2011
Provisiones por compromisos con el personal	246	124	(81)	289
Provisiones para impuestos	56.226	19.099	(1.293)	74.032
Provisiones para litigios por defectos constructivos	14.349	6.657	(2.235)	18.770
Provisiones para otros litigios	27.188	40.818	(8.452)	59.554
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	3.808
Actualización financiera	(4.109)	--	--	(4.109)
Total	97.709	66.698	(12.062)	152.344

				<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

Provisiones corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado correspondiente a los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2010	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2011
Provisiones para reparaciones	7.672	--	(5.403)	(225)	2.044
Provisiones para costes pendientes	69.108	744	(19.491)	12.775	63.136
Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales	17.633	--	--	(17.633)	--
Total	94.413	744	(24.894)	(5.083)	65.180

					<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	90.193	--	(4.761)	(16.324)	69.108
Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales	--	17.633	--	--	17.633
Total	99.104	19.039	(4.757)	(18.969)	94.413

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

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 (6.777 miles de euros en 2010) y 23.110 miles de euros (23.110 miles de euros en 2010) 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 28.150 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 18.770 miles de euros (14.349 miles de euros en 2010).

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 2011 un saldo de 66.362 miles de euros (30.996 miles de euros en 2010) 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 dicho ejercicio en 17.633 miles de euros. El saldo por este concepto a diciembre de 2011 es 0.

18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Arrendamiento financiero y compromisos de compra a plazo.

El Grupo tiene arrendamientos financieros y contratos de compra a plazos, de varios elementos de transporte y maquinaria. Los contratos incluyen las condiciones de renovación, pero no opciones de compra ni cláusulas escaladas. Las renovaciones son una opción de la entidad arrendataria específica. Los pagos mínimos futuros en concepto de arrendamientos financieros y compras a plazo, junto con el valor actual de los pagos mínimos netos, no son significativos.

Adicionalmente las Sociedades del Grupo tienen formalizadas diversos contratos de arrendamiento operativo que no suponen pagos futuros significativos.

Litigios.

A la fecha de formulación de 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 adjuntos, 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. Se interpuso reclamación económica administrativa ante el Teac que fue desestimada, interponiéndose recurso contencioso administrativo contra este fallo ante la Audiencia Nacional sin que ni la Audiencia ni la Administración Tributaria hayan obligado a presentar ningún tipo de aval. La sociedad dominante mantiene provisionado por este concepto y por los intereses devengados 26.309 miles de euros (10.200 miles de euros en 2010).
- *Procedimiento de inspección periodo 2003 a 2008*: Durante el ejercicio 2010 concluyeron 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.

La parte que se firmó en disconformidad ascendió a un importe de 26.399 miles de euros, correspondiendo, fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Impuesto Sociedades 2006-2007: 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 2010 por importe de 20.078 de miles de euros (ver nota 19.3)
- IVA 2007-2008: 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.

Contra las liquidaciones de dichas actas de disconformidad se interpusieron durante el ejercicio 2010 reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico Administrativo Central, habiéndose formulado en el ejercicio 2011 las correspondientes alegaciones, encontrándonos en la actualidad a la espera de resolución por parte del Tribunal.

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. Durante el ejercicio 2011 se ha interpuesto reclamación económica administrativa contra el acuerdo de imposición de sanción derivado del acta de disconformidad del IVA 2007-2008 y se ha archivado el procedimiento sancionador respecto al acta de disconformidad correspondiente al Impuesto Sociedades 2006-2007 por haberse producido la caducidad del mismo.

La totalidad de la deuda tributaria recogida en las actas de disconformidad ha sido provisionada en los estados financieros consolidados adjuntos, 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 alrededor de 20 procesos civiles de cuantías superiores a 50.000 euros 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 18 millones de euros.

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. La empresa igualmente ha procedido a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos.

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 a público de un contrato, facturas de intermediarios, facturas de subcontratas, etc.

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 Fadesa 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 1.000.000 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, cantidad que tendría el carácter de crédito concursal, y los intereses legales desde la fecha de la sentencia hasta el pago, con costas. Encontrándose actualmente pendiente la cuantificación de las mismas.
- 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 encontraba Recurrída en Casación, habiéndose dictado hace unos días la correspondiente sentencia confirmando la anulación del Plan Parcial. 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 todos ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se ha interpuesto el preceptivo recurso cuya sentencia ha confirmado la anulación de las licencias en su día otorgadas. 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.

- 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 estimada 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, si bien sin pronunciarse expresamente sobre la resolución de la compraventa de la primera fase del desarrollo y consiguiente devolución de cantidades entregadas por la Compañía, cantidad que asciende a 3.000.000 €. Ha sido presentada nueva demanda incidental en marzo de 2011, solicitando tal resolución y consiguiente devolución de cantidades, en este nuevo procedimiento ha recaído sentencia por la que se declara resuelto e ineficaz por desaparición sobrevenida de la causa del negocio el contrato de fecha 10/12/2001 con las modificaciones del 05/07/2005 en la parte que a la fecha de esta demanda quedaba vigente condenando URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN a restituírnos la cantidad de 1.160.000 euros y a MRC CONSTRUCTORES S.L. 2.320.000 euros, pendiente de la firmeza de la sentencia .

- 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 reconvención 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 reconvención, declarando la validez del contrato privado y la obligación de otorgar escritura pública. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., interpuso una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352.000 €, reclaman 486.000 € por daños.
- 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 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de junio de 2011 desestimatoria de la demanda, interpuesta apelación por la parte actora.
- 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. MARTINSA NORTE y otros solicitando la resolución de su contrato y la indemnización por daños y perjuicios, por importe de 3.851.000 €. En este incidente ha recaído sentencia en fecha 14/09/2011 declarando que tras la resolución las demandadas deben a Rosso Columbari el importe de 1.204.336.65 euros mas IVA y Martinsa además la cifra de 27.391,31 más IVA mas intereses y costas de la reconvención.
- 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.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, núms. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias. 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.
- 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.

- 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. En fecha 1 de Diciembre de 2011 se firmó con el Ayuntamiento de Miño el contrato administrativo de concesión para el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable número 1, por el sistema de expropiación, para la implantación de una actuación de uso residencial y campo de golf.

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 tendremos que hacer frente a raíz del contrato firmado el 1 de diciembre de 2011, aunque el importe pendiente de pago tiene la consideración de crédito ordinario por lo que el pago del mismo se hará en función de lo estipulado en el convenio.. Adicionalmente se han interpuesto reclamaciones tanto en el orden mercantil como civil de los compradores de viviendas en este ámbito, con el resultado de declarar en algunos casos 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. Para hacer frente a estos procedimientos la Sociedad Dominante mantiene registrada una provisión de 14.108 miles de euros.

- 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 varias sentencias 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, 8.000.000 €, riesgo por otra parte íntegramente garantizado por una hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento de O Pino.

Otros Litigios

- Adicionalmente de los procedimientos indicados la empresa MARTINSA FADESA S.A. ha interpuesto dos nuevas demandas contra dos empresas. El primero de ellos se interpuso ante los Juzgados de Barcelona contra la empresa INVERSIONES E INICIATIVAS BAIX EMPORDÁ, S.L.U. en reclamación de cantidad por haber ejecutado los avales prestados en garantía de unas posibles deficiencias, la cuantía del procedimiento la hemos fijado en 863.773,14 euros.

También ha sido interpuesta demanda ante los Juzgados de Cordoba contra la empresa Euroinversiones Bonaire, S.L. en reclamación de cumplimiento de contrato habiendo sido fijada la cuantía en 2.677.217,9 euros.

Por otro lado y relacionado con la situación concursal de la Compañía en fecha 11 de marzo de 2011 el Juez de lo Mercantil número 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que aprueba el convenio propuesto por varios de los acreedores, sentencia que ha sido objeto de dos recursos de apelación

presentados por SHINSEI BANK LIMITED y por JER VALENCIA S.A.R.L., recursos formalizados en fecha 25 de abril de 2011 los cuales no han sido resueltos.

- Con fecha 30 de noviembre de 2011 Douja Promotion Groupe Addoha, s.a. presentó ante la Corte Internacional de Arbitraje de la CCI una solicitud inicial de arbitraje frente a MTF en reclamación de 783.000.000 dirhams por el supuesto incumplimiento del Contrato de Compraventa de 6 de diciembre de 2007 suscrito entre ADDOHA y MTF, en virtud del cual MTF transmitió a ADDOHA acciones representativas del 50% del capital social de la sociedad marroquí Groupe Fadesa Maroc, s.a. En contestación a la mencionada solicitud inicial de arbitraje, MTF y Eurogalia, S.L. (sociedad participada al 100% por MTF) presentaron un escrito de oposición así como reconvenición y reclamación a GFM y algunas de sus filiales (Les Terrasses du Soleil, Les Résidences du Soleil, Urbatlas y Société d'Aménagement de Saïdia) de 30.091.037,30 euros como consecuencia del impago de facturas relativas a prestaciones efectuadas por cuenta de dichas sociedades, así como por avances de tesorería.

De acuerdo con lo anterior, la cuantía de la eventual contingencia para MTF ascendería a un total de 403.438.352 dirhams marroquíes (34.470.125 euros aproximadamente) si bien tal importe tendría la consideración de crédito ordinario.

- Por último señalar que con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que resuelve la demanda de incidente concursal, en ejercicio de la acción de rescisión del artículo 71 de la Ley Concursal frente al Contrato de Financiación Senior Modificado de 7 de mayo de 2008, presentada por la Administración Concursal el 9 de febrero de 2009 durante el Concurso de Acreedores de Martinsa-Fadesa, S.A. ("MTF"). Contra dicha sentencia ha sido interpuesto recurso de apelación por parte de MTF al cual se ha adherido la Administración Concursal, de cuyo resultado si bien no se desprende en cuanto al fondo ninguna contingencia para MTF, sí que tal contingencia se produciría en caso de que se produjera una eventual condena en costas, cuyo importe es indeterminado por el momento.

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 800.000 €. La Dirección del Grupo considera que esta circunstancia es posible pero no probable de acuerdo con la información existente a la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados.

Otros compromisos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 414 millones de euros (640 millones de euros en 2010) 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 2011, 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 2011 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

19.2.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

Durante el ejercicio 2010 se concluyeron 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 2010
- IVA diciembre 2008 a diciembre 2011
- IRPF diciembre 2008 a diciembre 2011

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.

El gasto por impuesto de sociedades se corresponde con el registrado a efectos individuales por sociedades extranjeras por aplicación de las normas fiscales locales, por importe de 4.119 miles de euros de gasto más 415 miles de euros por regularización de créditos fiscales no realizables en sociedades dependientes y por el ingreso fiscal, por importe de 1.805 miles de euros, que corresponde con ajustes de consolidación con efectos fiscales, en concreto, por la variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, se ha registrado como gasto por impuesto la dotación para riesgos por este concepto por importe de 12.987 miles de euros.

19.4.- Impuestos diferidos.

La composición de los impuestos diferidos de activos y pasivo al 31 de diciembre de 2011 sigue siendo muy similar a la existente a 31 de diciembre de 2010. Durante el ejercicio 2011 no hay movimientos significativos de estos conceptos.

	<i>miles de €</i>	
	2011	2010
Impuestos diferidos de activo	45.376	46.535
Provisión intereses convenio	--	106.194
Provisión insolvencias	103.514	56.138
Crédito fiscal impuesto anticipados de inspecciones fiscales	2.732	2.732
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	--	1.432
Crédito fiscal por pérdidas	612.911	559.645
Transacciones pre-fusión	56.512	56.512
Impuestos diferidos de activos no registrados	(110.135)	(125.705)
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.157)	(610.406)
Impuestos diferidos de pasivo	28.526	27.025
Disolución de compañías dependientes	7.793	7.793
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	3.620	2.495
Revalorización activos por combinación de negocio	637.000	626.873
Valor razonable activos en combinación de negocios	270	270
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.157)	(610.406)

Como se indica en el cuadro anterior en el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2011 y 2010 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.

19.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

Administraciones Públicas deudoras:

El saldo de “Administraciones Públicas deudoras” en el ejercicio 2011 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 30.762 miles de euros (41.455 miles de euros en 2010).
- b) IVA a devolver por importe de 2.630 miles de euros (3.958 miles de euros en el 2010).
- c) Impuesto de sociedades deudor por importe de 1.200 miles de euros (1.207 miles de euros en 2010).

Administraciones Públicas acreedoras

El saldo de “Administraciones Públicas acreedoras” en el ejercicio 2011 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a pagar por 1.069 miles de euros. (4.500 miles de euros en 2010).
- b) IVA acreedor en sociedades extranjeras por 27.576 miles de euros (29.982 miles de euros en 2010).
- c) IVA acreedor diferido 1.800 miles de euros.
- d) Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por 354 miles de euros. (433 miles de euros en 2010).
- e) Seguridad social por 435 miles de euros. (694 miles de euros en 2010).
- f) Otros impuestos por 4.153 miles de euros (4.153 miles de euros en 2010).”.

19.6.- Otra información.

Existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales declaradas hasta el ejercicio 2010 por importe de 2.633.934 miles de euros (2.259.198 miles de euros hasta el ejercicio 2008), según el siguiente detalle:

Año límite de compensación	miles de €	
	2011	2010
2010	26	3.384
2011	1.878	3.608
2012	12.108	5.983
2013	13.254	7.784
2014	4.568	3.451
2015	8.414	6.069
2016	14.929	13.444
2017	121.228	115.012
2018	28.566	33.063
2019	340	340
2021	--	7.263
2022	75.523	86.918
2023	1.785.246	1.799.382
2024	190.326	160.283
2025	364.312	--
Sin límite	13.215	13.213
Total	2.633.934	2.259.198

De las bases imponibles declaradas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2011 2.015 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante (1.932 millones de euros en 2010), las cuales fueron generadas en el ejercicio 2007 a 2010. A las pérdidas fiscales indicadas anteriormente hay que añadir las generadas en el ejercicio 2011.

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)

	<i>miles de €</i>	
	2011	2010
Coste de venta	228.170	476.535
Otros gastos de explotación	91.726	116.795
Total	319.896	593.330

La composición de otros gastos de explotación por tipo y naturaleza para los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Otros gastos de explotación	2011	2010
Arrendamientos y cánones	1.523	4.062
Compras	652	3.406
Investigación y desarrollo	--	206
Mantenimiento y reparaciones	1.161	985
Servicios profesionales independientes	11.988	18.310
Transporte	110	108
Seguros	713	1.012
Gastos financieros no capitalizados	622	1.774
Marketing y publicidad	1.751	1.021
Suministros	512	1.596
Otros servicios	4.238	9.791
Tributos	2.923	17.815
Gastos personal no capitalizados	14.886	21.575
Total	41.077	81.661

La composición de otros gastos extraordinarios por tipo y naturaleza para los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Otros gastos extraordinarios	2011	2010
Gastos extraordinarios	40.293	3.066
Diferencia registro deuda concursal (Nota 9,2)	--	32.068
Perdidas por ejecuciones hipotecarias	10.355	--
Total	50.649	35.134

Gastos de personal.

	<i>miles de €</i>	
Gastos de personal	2011	2010
Sueldos, salarios y asimilados	16.259	19.494
Cargas sociales	1.937	2.924
Total	18.197	22.418

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los años 2011 y 2010 distribuido por categorías y sexos, fue el siguiente:

2011

Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	36	7	43
Técnicos titulados	70	31	101
Administrativos	22	50	72
Comerciales	16	11	27
Operarios subalternos	12	1	13
Total	156	100	256

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

El consejo de administración está compuesto por 11 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 2011 y 2010 se detalla como sigue:

2011			<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias	309.439	(3.140)	306.299
Provisión deterioro Inm. material	6.747	--	6.747
Provisión para deudores	24.839	--	24.839
Total	341.025	(3.140)	337.885

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

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 2011 y que se muestra en el cuadro anterior.

20.3.- Ingresos y gastos financieros.

Este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada se desglosa en el siguiente cuadro:

Diferencial financiero	miles de €	
	2011	2010
Gastos financieros	(25.642)	(74.317)
Intereses de deuda concursal	(212.880)	(181.292)
Diferencias de cambio netas	(22.411)	16.104
Gastos financieros capitalizados	10.418	3.421
	(250.514)	(236.084)
Ingresos financieros valoración deuda concursal	200.284	--
Ingresos financieros	5.473	1.865
	205.758	1.865
Total	(44.757)	(234.219)

21.- PARTES VINCULADAS

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros 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 (*)	41.435.200	0,75%	44,46%
Antonio Martín Criado	14.082.731	--	15,11%
Agueira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,91%	--
Jesús Ignacio Salazar Bello	2.907.584	--	3,12%
Fernando Martín del Agua	8.137	--	0,01%
Estructuras Deportivas Edaival, S.L.	10	--	--
Total	64.875.043	7,67%	62,70%

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

Durante el ejercicio 2011 y 2010 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del grupo.

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 2011 y 2010 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2011 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 3.726 miles de euros (2.687 miles de euros en 2010), de los que 3.119 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (2.225 miles de euros en 2010), 378 miles de euros (296 miles de euros en 2010) en concepto de dietas y 229 miles de euros (168 miles de euros en 2010) 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 2011 por los miembros de la alta dirección ascienden a 474 miles de euros (186 miles de euros en 2010). Dicho colectivo no disfrutaba de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

22.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de febrero de 2012 el, magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número uno de A Coruña, dictó sentencia desestimando íntegramente la demanda sobre responsabilidad de administradores sociales promovida por Martinsa Fadesa, S.A. contra D. Manuel Jove Capelán y D. Antonio De la Morena Pardo, condenado a las costas del proceso.

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 incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio por las sociedades del Grupo a las que les afecta esta normativa, (sin considerar la deuda concursal) distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	Pagos realizados y pendiente de pago en la fecha de cierre	
	2011	
	Miles de €	%
Dentro del plazo máximo legal	35.144	88%
Resto	4.958	12%
Total pagos del ejercicio	40.102	100%
PMPE (días) de pagos	99	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	1.530	

Al 31 de diciembre de 2010, excepto por los saldos derivados del concurso de acreedores, no hay saldos pendientes de pago a proveedores que excedan del plazo legal de pago.

Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al segundo semestre de 2011

Visión general de los resultados

Entorno económico

En el panorama económico internacional, las tensiones en los mercados financieros europeos se agravaron en los meses finales de 2011, en un contexto en el que la dinámica de retroalimentación entre riesgo soberano, riesgo bancario y pérdida de impulso económico fue afectando a un número cada vez mayor de países de la zona del euro, según publica el Banco de España en su último boletín económico. La prolongación de esta situación implicó complicaciones para el acceso de la banca a la financiación en los mercados mayoristas y acarreó una revisión de la calidad crediticia de los bonos públicos en un amplio número de países de la UEM a mediados de enero de 2012. Bajo estas condiciones, se produjo un marcado deterioro de la actividad en la zona del euro que se extendió a otros países desarrollados, en particular a los europeos, mientras que los países emergentes mantuvieron ritmos de crecimiento sostenidos.

En cuanto a España, a lo largo de 2011 la recuperación que había emprendido la economía española se fue debilitando, a medida que la crisis de deuda en la UEM se fue extendiendo a un número mayor de países y se recrudecieron las tensiones en los mercados financieros. Tras el estancamiento de actividad en el tercer trimestre, la economía se contrajo en el 4T2011 un 0,3% con respecto a un año antes. Por el lado del gasto, la demanda nacional habría retrocedido en un 0,5% en el 4T2011, mientras que la aportación positiva de la demanda exterior fue de 0,3%, algo inferior a la del trimestre anterior, reflejando la ralentización de los mercados de exportación en los meses finales.

Con esto, el PIB español habría aumentado en 2011 un 0,7%, tras sendos retrocesos en los dos años precedentes, ampliándose la brecha de crecimiento con respecto a los países centrales del Euro. Se estima una nueva contracción de la demanda interna (del 1,3 %), que se explica casi en su totalidad por la contribución negativa de la inversión en construcción y por el retroceso del consumo público. Estos efectos no pudieron ser contrarrestados por el consumo de los hogares y la inversión en equipo, cuyo impulso inicial fue dando muestras de fatiga a medida que avanzaba el año. En cambio, la demanda exterior neta mitigó, por cuarto año consecutivo, el impacto de la contracción del gasto interno sobre la actividad, con una contribución positiva de 2 pp, apoyada en la fortaleza de las exportaciones y en la debilidad de las importaciones, en línea con el bajo tono de la demanda final.

Por el lado de la oferta, el valor añadido de todas las ramas productivas, excepto el de la construcción, registró avances ligeramente positivos en el promedio de 2011, si bien dentro de una trayectoria generalizada de pérdida de vigor en la segunda mitad del ejercicio. En el sector de la construcción, la inversión aceleró su decrecimiento, siendo las caídas fueron más acusadas en el segmento de construcción no residencial, lo que refleja el efecto sobre la ejecución de la obra civil de los planes de austeridad presupuestaria, mientras que se atenuaron en el componente residencial, donde el ajuste del exceso de capacidad del sector ha avanzado significativamente tras varios años de corrección.

En este contexto, la actividad del mercado inmobiliario sigue anclada en mínimos históricos. Según datos del INE, en Diciembre se registraron ventas de 23.225 viviendas, un 3,8% menos que el mes anterior, mientras el 2011 se despidió con 361.831 ventas, lo que supone una reducción del 17,7% anual, descenso que fue más acusado en vivienda nueva, -19,7%, que en usada, -15,7%. De este modo, las adquisiciones de viviendas continuaron estando condicionadas por la persistencia de las tensiones financieras, la debilidad de la economía y la incertidumbre fiscal en torno a la vivienda. Dado el contexto económico del último trimestre del año la reducción del IVA no está teniendo un gran efecto sobre la demanda. Así lo recoge la actividad hipotecaria: la consecución de hipotecas sobre viviendas registró una caída en octubre del 5% respecto a un año antes. La actividad constructora experimentó un nuevo retroceso, ya que en octubre se firmaron 5.900 visados de construcción de vivienda de obra nueva, lo que supone una caída del 21,7% interanual, una contracción que

también se observó en las obras de rehabilitación, cuyos visados descendieron un 6,0% interanual. No obstante, esto resulta compatible con una cierta estabilización del stock de viviendas sin vender, que configura un panorama algo más alentador para la reactivación de la inversión residencial.

El futuro

Según el FMI, la recuperación mundial está amenazada por una agudización de las tensiones en la zona del Euro y fragilidades en otras regiones. Las condiciones financieras se han deteriorado, las perspectivas de crecimiento se han ensombrecido y los riesgos se han intensificado. En sus proyecciones, el PIB mundial se expandirá 3,¼% en 2012. Esto se debe en gran medida a que ahora se prevé que la economía de la Zona Euro sufrirá una recesión leve en 2012 como consecuencia del aumento de los rendimientos de los bonos soberanos, los efectos del proceso de desapalancamiento de los bancos en la economía real y el impacto de una consolidación fiscal adicional.

Las proyecciones actualizadas apuntan a una desaceleración de la actividad mundial, pero no a su colapso. Según las proyecciones, la mayoría de las economías avanzadas evitan una nueva recesión, mientras que las economías emergentes y en desarrollo ven desacelerarse el fuerte ritmo de la actividad. En general, ahora se proyecta que la actividad en las economías avanzadas se expandirá 1½% en promedio en 2012–13. Dada la profundidad de la recesión de 2009, estas tasas de crecimiento son demasiado lentas como para dar lugar a una reducción marcada del desempleo, que es muy alto.

En cuanto a España, a la corrección de los desequilibrios de la economía española, se han sumado la caída de la confianza, la desaceleración del crecimiento de las exportaciones, la expectativa de un ajuste fiscal más intenso en 2012 como consecuencia del incumplimiento de los objetivos fiscales en 2011 y el deterioro de la actividad y, especialmente, del empleo durante el cuarto trimestre del año. Así, las previsiones de consenso de Funcas de crecimiento correspondiente a 2012 se han recortado desde un 1,0% hasta el 0,2%. La demanda nacional se va a seguir contrayendo a un ritmo semejante a 2011, pero la aportación del sector exterior será menor. El consumo de los hogares presentará un escuálido crecimiento, mientras que el gasto de las AA.PP. acentuará su caída y la inversión en maquinaria y equipo se ralentizará. Todas las estadísticas del mercado de trabajo han reflejado un agravamiento de la caída del empleo en el tercer trimestre del año, generalizada además por sectores, incluso en los servicios, que hasta ahora había sido el único sector capaz de crear algo de empleo. Conforme a las previsiones de Funcas, la ocupación descenderá un 1,2% en 2012, mientras la estimación para la tasa de paro se ha elevado hasta el 22,2%, desde el 21,3% en 2011.

Estas previsiones podrían cambiar si se lleva a cabo una implementación rápida y decisiva de políticas estructurales ambiciosas que, de ejecutarse de forma efectiva, generarían un ajuste menos doloroso (sobre todo, en términos de empleo), procurando las condiciones necesarias para una recuperación más pronta y robusta.

Por lo que respecta al mercado inmobiliario en España, la inversión en vivienda sigue deteriorándose y los indicadores del mercado residencial continúan sin mostrar síntomas claros de recuperación. Así, el indicador de la inversión en vivienda adelanta una nueva disminución de esta partida en el 4T2011 similar a la del trimestre anterior, lo que habría supuesto un recorte del 4,8% de media respecto a 2010. En particular, los datos referentes a la demanda residencial no permiten hablar de una mejoría de la misma en el cuarto trimestre: aunque las tasas de crecimiento intermensuales de las transacciones de octubre y noviembre fueron positivas, las ventas de viviendas siguieron ancladas en niveles mínimos y no mostraron un cambio de tendencia. No obstante, ya se esperaba una importante caída de las transacciones como consecuencia del cambio del tratamiento fiscal de la vivienda, tras la eliminación de la deducción por compra de vivienda habitual para las rentas medias y altas desde enero de 2011, que supuso un adelanto de la demanda a 2010. Al mismo tiempo, el precio de la vivienda ha intensificado su caída durante el 4T2011, retrocediendo un 1,6% intertrimestral y acumulando una corrección del 26,8% en términos reales desde los máximos de 2008.

Los factores que habrían mantenido débil la demanda no distan de los observados en los últimos trimestres: el deterioro de la economía, su incapacidad de crear empleo, la persistencia de las tensiones financieras y la repercusión que esto pudiera tener sobre las entidades financieras y, por tanto, sobre la provisión de crédito. Sin embargo, la incertidumbre fiscal que ha girado en torno a la vivienda durante la segunda mitad del 2011 ha

quedado despejada en Diciembre con el anuncio realizado por el Gobierno de recuperar la anterior deducción por compra de vivienda habitual con carácter retroactivo a partir de enero de 2012 y de mantener el IVA asociado a la compra de vivienda nueva en el 4% durante el presente año.

En lo que respecta a la oferta, los visados de vivienda de obra nueva continúan en mínimos históricos y las previsiones apuntan a que 2011 habría cerrado con la firma de casi un 13% de visados menos que en 2010, lo que se dejará sentir en la iniciación de viviendas de los próximos trimestres. En consecuencia, se espera que en el 4T2011 la inversión de vivienda no haya representado más del 7,2% del PIB en términos reales -muy por debajo del 10,7% de promedio 2000-2011- y que esta tendencia a la baja se mantenga en los próximos trimestres.

En este contexto, el sector de la vivienda sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. No obstante, la oferta de nueva vivienda se está adaptando a este escenario, situándose en niveles mínimos y es previsible que el importante nivel de oferta existente de vivienda nueva se vaya absorbiendo progresivamente. Así en 2010 el stock alcanzó 687 miles de viviendas nuevas, en datos del Ministerio de Fomento, lo que supuso un ligero descenso del 0,1% respecto a 2009 (ese año aumentó un 12%). Hasta mediados de 2007 el mercado de vivienda continuó creciendo, a pesar de la caída que se inició en las ventas y en las viviendas iniciadas respecto a los máximos alcanzados en años anteriores, y el stock de viviendas terminadas no vendidas aceleró su crecimiento, generando en 2008 un stock aproximado de 600 mil. Esta tendencia se vio ralentizada a partir del año 2009, año en que se produjo una brusca caída de la oferta, mientras que las transacciones lo hicieron de forma más atenuada. 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.

Con ello, la demanda de vivienda presenta ya un importante nivel de retracción. 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

La Compañía está enfocando sus mayores esfuerzos en continuar su actividad de forma normalizada.

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

- Creación de valor a lo largo del tiempo mediante la gestión de suelo.
- Cumplimiento con los compromisos de los clientes.
- 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 el 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 2011 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 2011, más del 80% de los ingresos del Grupo proceden del área internacional.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, renovado sucesivamente, suspende, hasta el 31 de diciembre de 2012, 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 2011 por la Sociedad Dominante asciende a 2.068 millones de euros (1.989 millones de euros en 2010). Adicionalmente, por aplicación de estipulaciones establecidas en el Convenio, se han convertido créditos concursales en préstamos participativos por importe de 795 millones de euros. Con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, acogiéndose a estipulación la 3.3 del Convenio, la Dirección de la Sociedad Dominante ha solicitado a la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio la conversión de créditos por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprenda de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., una vez éstas estén formuladas y auditadas.

Con fecha 27 de mayo de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, previo el correspondiente informe de la administración concursal y el dictamen del Ministerio Fiscal, dictó auto calificando como fortuito y ordenando el archivo de las actuaciones de la sección sexta, de calificación, de los concursos voluntarios de MARTINSA FADESA S.A., TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L., INOMAR, S.L., INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L. y CONSTRUCCINES PORTICO S.A.

Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña dictó sentencia por la que resolvió la demanda de incidente concursal, en ejercicio de la acción de rescisión del artículo 71 de la Ley Concursal frente al Contrato de Financiación Senior Modificado de 7 de mayo de 2008, presentada por la Administración Concursal el 9 de febrero de 2009.

Dicha sentencia estima parcialmente la demanda promovida por la Administración concursal, declarando la rescisión y consiguiente ineficacia de todas las garantías reales, pignoraticias o hipotecarias, constituidas por MARTINSA-FADESA, S.A. en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el “Contrato de Financiación Senior Modificado” de 7 de mayo de 2008 que graven bienes y derechos de su patrimonio, así como la de las obligaciones ordenadas a la constitución futura de garantías de esta naturaleza sobre bienes o derechos de su patrimonio. No obstante, la sentencia desestima el resto de pedimentos de la Administración Concursal, lo que implica que quedan vigentes (i) el “Contrato de Financiación Senior Modificado” de 7 de mayo de 2008 (ii) las garantías personales (fianzas solidarias) prestadas por las filiales de MARTINSA-FADESA, S.A. en esa sede y (iii) las garantías reales que no hayan sido constituidas por MARTINSA-FADESA, S.A. sobre activos propios. Contra dicha sentencia ha sido interpuesto recurso de apelación por parte de MARTINSA-FADESA, S.A. al cual se ha adherido la Administración Concursal, estando pendiente de resolución.

Por otro lado, con fechas 19, 20, 21, 22 y 23 de diciembre de 2011 se celebró la vista del juicio en el procedimiento iniciado por MARTINSA-FADESA, S.A., en ejercicio de la acción social y, subsidiariamente, individual de responsabilidad, frente a D. Manuel Jove Capellán y D. Antonio de la Morena Pardo, por los perjuicios causados a la sociedad (cifrados aproximadamente en 1.576 millones de euros) por su participación en la incorrecta valoración de los activos inmobiliarios de FADESA INMOBILIARIA, S.A. y por otras irregularidades relacionadas con la situación patrimonial, financiera, etc. de dicha compañía a diciembre de 2006, tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, con número de autos 152/2011, habiendo quedado éste visto para sentencia.

En cumplimiento de lo establecido en la Estipulación 3.2.1 del Convenio de Acreedores, con fecha 31 de diciembre de 2011 MARTINSA-FADESA, S.A. ha procedido a realizar el primer pago de los créditos concursales ordinarios a todos aquellos acreedores que han comunicado su cuenta corriente bancaria a tales efectos en los términos establecidos en la Estipulación 8 de dicho Convenio.

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, asciende a 4.220 millones de euros siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.

Martinsa-Fadesa mantiene su presencia internacional en 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 2011 la cifra total de 185 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

Durante el año 2011 se han realizado ventas brutas por importe de 194,6 millones de euros. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 85,3 millones de euros que corresponden a ejecuciones hipotecarias y venta de acciones de sociedades cuya única actividad es la promoción inmobiliaria que, por aplicación de la normativa contable, no se registran como ingresos. Durante el ejercicio 2011 se han producido anulaciones de ventas por importe de 24,9 millones de euros.

En el ejercicio 2011, el grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.015 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 245 (24%) corresponden a España y Portugal, y 770 (76%) al área internacional. De estas últimas, el 52% corresponden a Polonia, el 43% a Marruecos y el 5% a Francia. De las entregas, el 78% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores y el 22% a nuevas operaciones de venta de unidades terminadas.

En cuanto a nuevas ventas sobre plano, el grupo ha totalizado 871 unidades. Prácticamente en su totalidad corresponden al área internacional, de las que principalmente el 52% corresponden a Polonia, 26% a Francia y el 18% a Marruecos.

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

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 consolidados, del ejercicio 2011, formulados en la reunión del 23 de febrero de 2012 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 23 de febrero de 2012

D. Ángel Varela Varas Secretario	D. Fernando Martín Alvarez Presidente	PETRARQUIA, S.L Representada por D. Antonio Martín Criado Vicepresidente
Grupo Empresarial Antequera, S.L. Representada por D. Rafael Bravo Caro Vocal	TASK ARENAL, S.L. Representada por D. Jesús Ignacio Salazar Bello Vocal	D. Fernando Martín del Agua Vocal
FT Castellana Consultores Inmobiliarios S.A.U. Representada por D. Fernando Saiz López Vocal	Estructuras Deportivas Edaval, S.L. Representada por D. José Manuel Serra Peris Vocal	Almarfe, S.L. Representada por D. Javier Díaz Giménez Vocal
Femeral, S.L: Representada por D. Eduardo Vilchez Masso Vocal	Agueira Inversiones, S.L. Representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián Vocal	D. Arturo Moya Moreno Vocal