

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estados Financieros Resumidos Consolidados e Informe de Gestión**  
**Intermedio Consolidado correspondientes al**  
**ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013**

## **ÍNDICE**

**Núm. Pág.**

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA CONSOLIDADO .....</b>	<b>1</b>
<b>CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA INTERMEDIA CONSOLIDADA.....</b>	<b>2</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES INTERMEDIO CONSOLIDADO.....</b>	<b>3</b>
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....</b>	<b>4</b>
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO .....</b>	<b>5</b>
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS</b>	
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA .....	6
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	10
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN .....	15
4.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN .....	15
5.- INMOVILIZADO MATERIAL .....	16
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	17
7 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	17
8.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.....	25
9.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN .....	27
10.- EXISTENCIAS .....	28
11.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS .....	30
12.- PROVISIONES .....	32
13.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS .....	33
14.- IMPUESTOS.....	37
15.- INGRESOS Y GASTOS .....	38
16.- PARTES VINCULADAS.....	40
17.- HECHOS POSTERIORES .....	41

### **Informe de gestión intermedio consolidado**

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2013**  
(Cifras en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>		<b>No auditado</b>	<b>Re-expresado</b>
		<b>31/12/2013</b>	<b>No auditado</b>
			<b>31/12/2012</b>
Inmovilizado material		10.284	14.507
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 6</i>	114.657	138.430
Activos intangibles		488	480
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 7</i>	43.485	54.912
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 9</i>	225.795	310.918
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 14</i>	4.698	15.904
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>399.407</b>	<b>535.151</b>
Existencias	<i>Nota 10</i>	2.131.234	2.461.317
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 7</i>	77.915	104.983
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 7</i>	33.774	36.932
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		1.089	504
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	<i>Nota 14</i>	5.884	9.628
Otros activos corrientes	<i>Nota 7</i>	37.257	77.914
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 7</i>	38.023	44.615
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2.325.176</b>	<b>2.735.893</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.724.583</b>	<b>3.271.044</b>

  

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>No auditado</b>	<b>Re-expresado</b>
		<b>31-12-13</b>	<b>No auditado</b>
			<b>31/12/2012</b>
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(4.313.511)	(3.664.419)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios		24.900	26.696
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<i>Nota 11</i>	<b>(4.288.611)</b>	<b>(3.637.723)</b>
Ingresos a distribuir		34.156	32.759
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 7</i>	3.693.692	5.041.903
Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 14</i>	7.816	7.644
Provisiones para riesgos y gastos	<i>Nota 12</i>	154.583	141.117
Otros pasivos no corrientes	<i>Nota 7</i>	1.956.585	829.708
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>5.846.832</b>	<b>6.053.131</b>
Emission de obligaciones y otros valores negociables		14.490	--
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 7</i>	516.507	565.850
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 7</i>	188.002	222.372
Provisiones	<i>Nota 12</i>	30.107	39.751
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		29	25
Administraciones Públicas acreedoras por impuestos corrientes	<i>Nota 14</i>	11.860	14.274
Otros pasivos corrientes	<i>Nota 7</i>	405.367	13.364
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.166.362</b>	<b>855.636</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.724.583</b>	<b>3.271.044</b>

Las notas resumidas 1 a 17 forman parte integrante de este estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013  
(Cifras en miles de euros)

		No auditado 2013	Re-expresado No auditado 2012
<b>ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>			
Venta de bienes		106.665	149.000
Ingresos de arrendamientos		3.148	3.493
Prestación de servicios y otros		62	(301)
<b>Ingresos</b>	<i>Nota 4</i>	<b>109.875</b>	<b>152.192</b>
Coste de venta	<i>Nota 4</i>	(122.215)	(161.400)
<b>Margen bruto</b>		<b>(12.340)</b>	<b>(9.208)</b>
Otros gastos de explotación		(34.529)	(35.444)
Otros resultados excepcionales		(12.227)	9.983
Otros ingresos de explotación		12.492	11.398
<b>RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES</b>		<b>(46.604)</b>	<b>(23.271)</b>
Dotación amortización inmovilizado		(3.137)	(3.585)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 15</i>	(315.581)	(383.242)
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>		<b>(365.322)</b>	<b>(410.098)</b>
Ingresos financieros	<i>Nota 15</i>	17.885	10.789
Gastos financieros	<i>Nota 15</i>	(162.977)	(150.324)
Deterioro de instrumentos financieros		(136.828)	(52.443)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 9</i>	890	9.776
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 6</i>	(8.047)	(3.394)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(654.398)</b>	<b>(595.694)</b>
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 14</i>	2.565	14.634
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(651.834)</b>	<b>(581.060)</b>
<b>RESULTADO NETO</b>		<b>(651.834)</b>	<b>(581.060)</b>
Resultado atribuible a accionistas minoritarios		(395)	(1.777)
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>(652.229)</b>	<b>(582.837)</b>
<b>Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)</b>		<b>(7,13)</b>	<b>(6,37)</b>

Las notas resumidas 1 a 17 forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2013.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Resultados global consolidado del ejercicio 2013**  
(Cifras en miles de euros)

	No auditado 31-12-13	Re-expresado No auditado 31-12-12
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	(651.834)	(581.060)
Diferencias de conversión (Nota 14)	3.579	(695)
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO</b>	<b>3.579</b>	<b>(695)</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(648.255)</b>	<b>(581.755)</b>
Atribuible a:		
Socios externos	395	(1.777)
Sociedad Dominante	(648.650)	(579.978)

Las notas resumidas 1 a 17 forman parte integrante del  
estado de resultados global consolidado al 31 de diciembre de 2013.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estado de flujo de efectivo consolidado del ejercicio 2013**  
(Cifras en miles de euros)

	No auditado 31-12-13	Re-expresado. No auditado 31-12-12
<b>ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	(654.398)	(595.694)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios	--	--
Transacciones no monetarias		
Amortizaciones y depreciaciones	3.137	3.585
Variación de provisiones por deterioro	315.581	383.242
Variación provisiones corrientes y no corrientes	--	--
Deterioro de instrumentos financieros	136.828	52.443
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	(890)	(9.776)
Ajustes de valoración valor razonable	8.047	3.394
Ingresos por intereses financieros	(17.885)	(10.789)
Gastos por intereses financieros	162.977	150.324
	<b>(46.604)</b>	<b>(23.271)</b>
<b>Cambios en el capital circulante</b>		
Existencias	28.545	434.972
Deudores	14.281	71.450
Otros activos corrientes	46.974	17.659
Cuentas a pagar	19.945	(347.408)
Impuestos diferidos	11.378	8.590
Otros pasivos corrientes y no corrientes	--	--
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación</b>	<b>74.519</b>	<b>161.992</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias	13.003	36.740
Activos financieros corrientes y no corrientes	(38.163)	(94.763)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	--	--
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión</b>	<b>(25.160)</b>	<b>(58.023)</b>
<b>ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>		
Efectivo obtenido de entidades financieras	9.110	12.350
Intereses pagados	13.894	(4.823)
Intereses cobrados	33	385
Cobros / (pagos) acciones propias		
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)		
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito	(78.988)	(128.544)
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación</b>	<b>(55.951)</b>	<b>(120.632)</b>
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año	(6.592)	(16.663)
Tesorería al inicio del año	44.615	61.278
<b>Tesorería al final del año</b>	<b>38.023</b>	<b>44.615</b>

Las notas resumidas 1 a 17 forman parte integrante del  
estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2013.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estado de cambio en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2013  
(Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Diferencias conversion (Nota 14)	Acciones propias	Ganancias acum.	Patri. neto atrib. acc. dominante	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 14)	Patrimonio Neto
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.796</b>	<b>799.556</b>	<b>3.887</b>	<b>(3.256.117)</b>	<b>(13.010)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(584.671)</b>	<b>(3.078.973)</b>	<b>23.240</b>	<b>(3.055.733)</b>
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	(695)	--	--	(695)	--	(695)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(582.837)	(582.837)	1.777	(581.060)
<b>Total resultado global del ejercicio:</b>	--	--	--	--	(695)	--	(582.837)	(583.532)	1.777	(581.755)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(584.671)	--	--	584.671	--	--	--
Operaciones de autocartera	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros movimientos	--	2.036	--	(3.950)	--	--	--	(1.914)	1.679	(235)
<b>Total saldo a 31 de diciembre 2012 Re-expresado</b>	<b>2.796</b>	<b>801.592</b>	<b>3.887</b>	<b>(3.844.738)</b>	<b>(13.705)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(582.837)</b>	<b>(3.664.419)</b>	<b>26.696</b>	<b>(3.637.723)</b>
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	3.579	--	--	3.579	--	3.579
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(652.229)	(652.229)	395	(651.834)
<b>Total resultado global del ejercicio:</b>	--	--	--	--	3.579	--	(652.229)	(648.650)	395	(648.255)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(582.837)	--	--	582.837	--	--	--
Cambios de perimetro	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(442)	--	--	--	(442)	(2.191)	(2.633)
<b>Total saldo a 31 de diciembre 2013</b>	<b>2.796</b>	<b>801.592</b>	<b>3.887</b>	<b>(4.428.017)</b>	<b>(10.126)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(652.229)</b>	<b>(4.313.511)</b>	<b>24.900</b>	<b>(4.288.611)</b>

Las notas resumidas 1 a 17 forman parte integrante del  
estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2013.

---

## **1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA**

---

### **1.1.- Actividades del Grupo**

MARTINSA-FADESA, S.A., en adelante la “Sociedad Dominante” 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. La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, dedicadas, fundamentalmente a la actividad inmobiliaria y de construcción, que constituyen junto con ella, el Grupo Martinsa-Fadesa en adelante “El Grupo”. Las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 27 de junio de 2013.

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 la memoria de las cuentas anuales del último ejercicio.

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 Dominante 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 A 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 A Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón, se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa, S.A.

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. En la actualidad, todas estas sociedades, excepto Construcciones Pórtico, S.L., que 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 A 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 A 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. Por último, el 30 de septiembre de 2013 Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V. solicitó la declaración de concurso voluntario ante el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en México DF. Actualmente está pendiente de ser decretado el concurso así como determinar la fecha de retroacción de actuaciones que tal declaración puede llevar aparejados.

La declaración de concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, S.A., según quedó reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implicó 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 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 destacó que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, podía ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permitieron crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa pasiva ascendió a 7.005 millones de euros y la masa activa a 7.337 millones de euros. El carácter provisional del informe vino 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 convirtieron las impugnaciones afectó a la cifra global de la masa pasiva.

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 supuso la necesidad de recabar un informe de la Administración económica competente, que la Sociedad Dominante solicitó 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 manifestó por los acreedores proponentes, tenía en cuenta la evolución del momento y previsible a corto y medio plazo del sector inmobiliario y, por tanto, pretendía facilitar a la Sociedad Dominante para que diese cumplimiento a sus objetivos de superar su situación y continuar con su actividad empresarial. En este sentido la nueva Propuesta de Convenio suavizaba los términos de la propuesta de convenio que presentó la Sociedad Dominante.

La nueva Propuesta de Convenio se sustentó 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 entendió 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 fijó, 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 el decreto por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de A 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 Jer Valencia, S.A.R.L mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo de 2011, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo de 2011 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 de 2011, quedando aclarada la Sentencia en el punto identificado por esas partes mediante Auto de fecha 22 de marzo de 2011. Señalar 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 de 2011 habiéndose presentado escrito de oposición por Martinsa Fadesa, S.A. el 25 de mayo de 2011. 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 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.

Por otro lado, con fecha 10 de septiembre de 2012 la Audiencia Provincial de A Coruña dictó sentencia por la que desestimó el recurso de apelación interpuesto Shinsei Bank Limited y Jer Valencia, S.A.R.L. frente a la

sentencia de fecha 11 de marzo de 2011 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña por la que se aprobaba el Convenio de Acreedores, ratificando dicha sentencia y en consecuencia el Convenio de Acreedores de la Compañía y siendo, desde ese momento, firme a todos los efectos.

### **1.3.- Plan de viabilidad.**

Como se indica en el apartado anterior, con fecha 15 de julio de 2010 un grupo de acreedores presentó una propuesta de Convenio más acorde con la situación económica del momento, que podría facilitar la continuidad de la Sociedad Dominante.

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 permitía cumplir con el plan de pagos que las entidades acreedoras habrían 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 Dominante en el marco del Grupo Martinsa-Fadesa al que pertenece, basándose en las circunstancias del momento y su posible evolución futura.

En particular, se tuvo 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 basaron 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 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, fueron 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 que la Sociedad Dominante cubrió con operaciones de venta de activos aprobadas por la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio.

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 de una nueva línea de financiación del circulante de hasta un límite de 147 millones de euros.

Hasta la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad Dominante ha gestionado y cerrado acuerdos que han permitido mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos, excepto por los créditos vencidos sin privilegio que se mantenían al 31 de diciembre de 2013, por importe de 52 millones de euros, incluyendo la cuota del convenio con vencimiento dicho día, por importe de 39 millones de euros. En este sentido, el Consejo de Administración, celebrado el pasado día 13 de enero, adoptó la decisión de acogerse al mecanismo corrector contemplado en el apartado (i) de la Cláusula 3.4 del Convenio de Acreedores, conforme al cual la falta de pago total de una anualidad del Convenio no supone el incumplimiento del mismo. La citada decisión fue comunicada al Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña.

Asimismo, dos de las sociedades filiales en fase de cumplimiento de convenio, mantenían al 31 de diciembre de 2013 créditos concursales vencidos por importe de 2,1 millones de euros debido a un

déficit de tesorería a dicha fecha de 1,7 millones de euros. En la actualidad se mantienen vivas determinadas actuaciones que, de confirmarse, podrían evitar la liquidación de dichas sociedades por incumplimiento de Convenio.

En la actualidad, la Sociedad Dominante está trabajando con los principales acreedores financieros para plantear un plan de reestructuración de su deuda concursal y equilibrar su situación patrimonial, así como en la transformación de una cantidad de créditos en préstamos participativos.

## **2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **2.1.- Bases de presentación.**

Los estados financieros resumidos consolidados del Grupo Martinsa-Fadesa del ejercicio 2013 han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 28 de febrero de 2014, 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 y en particular según lo dispuesto en la NIC 34 Estados Financieros Intermedios, conforme a lo previsto en el artículo 12 de real Decreto 1362/2007. Los presentes estados financieros han sido corregidos para adaptarse a la situación financiera que se desprende de las cuentas anuales formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de marzo de 2014.

Los estados financieros resumidos consolidados no incorporan toda la información y desgloses requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera para unas cuentas o estados financieros anuales, y por tanto deben ser leídos conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo Martinsa-Fadesa en su reunión del 22 de marzo de 2013. Asimismo, estos estados financieros resumidos consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en estas notas explicativas resumidas.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estos estados financieros resumidos consolidados están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

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

Durante el ejercicio 2013 ha continuado el deterioro del mercado inmobiliario residencial. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial la profundización de la crisis financiera nacional, que ha dado lugar a un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2014.

Esta situación ha motivado que la Sociedad Dominante haya incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios, lo que ha provocado que al 31 de diciembre de 2013 el patrimonio neto de la Sociedad sea negativo. En este sentido, la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, en lo que respecta al apartado 1 de la Disposición Adicional Única, renovada sucesivamente y modificada su redacción mediante la Disposición final séptima del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, suspende hasta el 31 de diciembre de 2014, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el patrimonio neto de una sociedad se ve disminuido a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias o de préstamos y partidas a cobrar.

Asimismo, la Sociedad Dominante mantiene registrados a 31 de diciembre de 2013 préstamos participativos por importe de 1.742 millones de euros (1.303 millones de euros en 2012), que son considerados patrimonio neto a efectos de la determinación del cálculo de la causa de disolución, conforme a lo dispuesto en la resolución del 20 de diciembre de 1.996 del ICAC.

El saldo del deterioro registrado por los conceptos indicados anteriormente, unido a los préstamos participativos, que la Sociedad Dominante mantiene registrado a 31 de diciembre de 2013, permite mantener equilibrada la situación patrimonial de Martinsa Fadesa, S.A. a los efectos de la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, como se menciona en la nota 1.2 anterior, la nueva propuesta de convenio tuvo una adhesión del 73,69% del pasivo ordinario y fue aprobado por resolución judicial, adquiriendo firmeza tras el fallo desestimatorio de la Audiencia Provincial de A Coruña a los recursos planteados del 10 de septiembre de 2012. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado los presentes estados financieros consolidados aplicando el principio de empresa en funcionamiento al considerar que el Grupo seguirá realizando sus actividades con normalidad, una vez culmine favorablemente el proceso de reestructuración de la deuda en el que trabaja actualmente la Sociedad Dominante con los principales acreedores financieros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones inicialmente realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios podrían recuperar parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial, considerando además el mal comportamiento del sector inmobiliario respecto a lo inicialmente previsto.

### **2.3.- Comparación información.**

De acuerdo con la normativa vigente, todos los datos financieros correspondientes al ejercicio 2013 se presentan de forma comparativa con los datos del ejercicio anterior.

En el ejercicio 2013, el Grupo ha aplicado de forma anticipada las modificaciones de las NIIF 10, 11 y 12 y las modificaciones de las NIC 27 y 29 que serán obligatorias a partir del 1 de enero de 2014. El principal impacto ha sido la consolidación, por el método de la participación, de los negocios conjuntos que venían integrándose por el método de integración proporcional. Por este motivo el estado de situación financiera consolidado, la cuenta de resultado consolidada y el estado de flujos de efectivo consolidado difieren con el correspondiente al incluido en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012.

Los efectos de dicho cambio se resumen en la tabla siguiente:

ACTIVO	31-12-12	31-12-12	miles de €
	Formulado	Re-expresado	Efectos reexpresión
Inmovilizado material	27.043	14.507	(12.536)
Inversiones inmobiliarias	138.430	138.430	--
Activos intangibles y fondo de comercio	1.820	480	(1.340)
Activos financieros no corrientes	56.688	54.912	(1.776)
Inversiones contabilizadas por el método de participación	222.718	310.918	88.200
Activos por impuestos diferidos	15.904	15.904	--
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>462.603</b>	<b>535.151</b>	<b>72.548</b>
Existencias	2.761.038	2.461.317	(299.721)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	121.929	104.983	(16.946)
Otros activos financieros corrientes	37.933	36.932	(1.001)
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	2.500	504	(1.996)
Administraciones públicas deudoras por impuestos corrientes	28.001	9.628	(18.373)
Otros activos corrientes	72.246	77.914	5.668
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	44.635	44.615	(20)
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.068.282</b>	<b>2.735.893</b>	<b>(332.389)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.530.885</b>	<b>3.271.044</b>	<b>(259.841)</b>

PASIVO	31-12-12	31-12-12	miles de €
	Formulado	Re-expresado	Efectos reexpresión
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>(3.637.723)</b>	<b>(3.637.723)</b>	<b>--</b>
Ingresos a distribuir	33.709	32.759	(950)
Deudas con entidades de crédito	5.041.903	5.041.903	--
Pasivos por impuestos diferidos	7.644	7.644	--
Provisiones	146.293	141.117	(5.176)
Otros pasivos no corrientes	831.892	829.708	(2.184)
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>6.061.441</b>	<b>6.053.131</b>	<b>(8.310)</b>
Deudas con entidades de crédito	695.927	565.850	(130.077)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	324.604	222.372	(102.232)
Provisiones	39.751	39.751	--
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	7.214	25	(7.189)
Administraciones públicas acreedoras por impuestos corrientes	25.647	14.274	(11.373)
Otros pasivos corrientes	14.024	13.364	(660)
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.107.167</b>	<b>855.636</b>	<b>(251.531)</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.530.885</b>	<b>3.271.044</b>	<b>(259.841)</b>

	31-12-12	31-12-12	miles de €
	Formulado	Re-expresado	Efectos reexpresión
Total ingresos	160.403	152.192	8.211
Coste de venta	(166.118)	(161.400)	(4.718)
<b>Margen bruto</b>	<b>(5.715)</b>	<b>(9.208)</b>	<b>3.493</b>
Otros gastos de explotación	(36.638)	(35.444)	(1.194)
Otros resultados extraordinarios	23.165	9.983	13.182
Otros ingresos de explotación	11.398	11.398	--
<b>RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES</b>	<b>(7.790)</b>	<b>(23.271)</b>	<b>15.481</b>
Dotación amortización inmovilizado	(4.102)	(3.585)	(517)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(382.701)	(383.242)	541
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>(394.593)</b>	<b>(410.098)</b>	<b>15.505</b>
Ingresos financieros	10.900	10.789	111
Gastos financieros	(151.686)	(150.324)	(1.362)
Participación en el resultado y variación provisiones de sociedades contabilizadas por el método de participación	(53.921)	(42.667)	(11.254)
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	(3.394)	(3.394)	--
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(592.694)</b>	<b>(595.694)</b>	<b>3.000</b>
Impuesto sobre las ganancias	11.634	14.634	(3.000)
<b>RESULTADO DEL PERIODO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(581.060)</b>	<b>(581.060)</b>	<b>0</b>
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	(1.777)	(1.777)	0
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(582.837)</b>	<b>(582.837)</b>	<b>--</b>

## 2.4.- Entrada en vigor de nuevas normas contables.

Durante el ejercicio 2013 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han

sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados intermedios:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 –Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros; Información a revelar – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Introducción a nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

El contenido de estas normas e interpretaciones se recogía en la Nota 2.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 y su entrada en vigor no ha supuesto impactos significativos para el Grupo.

## 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 para ejercicio 2013 los mismos juicios de valor que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. 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. De esta forma, en los estados financieros resumidos consolidados al 31 de diciembre de 2013 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas, ratificadas por los Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones realizadas en función de la mayor información aplicable se refieren:

- Para la determinación del valor razonable de los activos se ha utilizado la valoración realizada por tres expertos independientes. La valoración se ha basado en ciertas hipótesis que son susceptibles de sufrir variaciones en el futuro dependiendo del cumplimiento de diversos hechos. La variación de las hipótesis utilizadas en la valoración puede dar lugar a variaciones importantes en el valor de los activos.
- En el proceso de valoración de los activos, la situación que atraviesa el mercado inmobiliario en la actualidad, ha llevado a los expertos independientes y a la propia Sociedad a utilizar hipótesis de trabajo mucho más conservadoras en cuanto a las edificabilidades futuras previsibles en cada ámbito,

los precios de venta estimados de los diferentes tipos de activos y los plazos de desarrollo del proceso de gestión urbanístico, de construcción y comercialización de las promociones. Los factores anteriormente detallados han dado lugar a una valoración de los activos sensiblemente inferior a la obtenida en el año anterior, y que se ha reflejado en los presentes estados financieros.

- El Grupo ha provisionado aquellos litigios existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección Jurídica, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para 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 resumidos consolidados adjuntos.
- Los ingresos de los contratos de venta de parcelas, en los que se incluye la obligación de urbanizar por parte del vendedor, se separan los dos componentes diferenciados de la transacción aplicando a cada una el criterio de reconocimiento apropiado. Por la parte de urbanización, los ingresos se registran en función del grado de avance de la obra. A los efectos de separar los dos componentes de ingreso que se incluyen en la transacción, se ha estimado un margen industrial teórico aplicable a este tipo de obras.
- El coste de ventas de las existencias que se venden incluye una estimación de los costes pendientes de incurrir a dicha fecha que se basa en los presupuestos generales de costes de las correspondientes promociones.
- Se realiza una provisión para gastos de garantía post-venta en promociones terminadas que se calcula aplicando un porcentaje a las ventas del ejercicio y del precedente. Este porcentaje se basa en cálculos estadísticos históricos.
- En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones 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 exclusivamente al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2013 el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende a 37 millones de euros aproximadamente (37 millones de euros a 31 de diciembre de 2012).
- 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 2013, 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.

### 3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 se muestran las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa al cierre de dicho ejercicio.

#### *a) Variaciones del perímetro.*

Durante el ejercicio 2013 no ha habido incorporación de sociedades al perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa, S.A.

Durante el ejercicio 2013 ha habido los siguientes retiros del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa, S.A.

<b>Retiros del perímetro</b>	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
Fadesa Village & Resort, S.L. (venta)	Fadesa U.K. limited
Golf de Aranjuez, S.L. (liquidación)	
Miño Golf, S.L.U. (liquidación)	
Comercio de Amarres, S.L. (liquidación)	
Fadesa Slovenko, S.R.O. (Liquidación)	
Monteagraria 2006, S.L.U. (liquidación)	
Sotoverde Golf, S.L.U. (liquidación)	
Hotel Balneario de Villalba, S.L.U. (liquidación)	
Casino de Badaguas, S.A. (liquidación)	
Servicios Energéticos Residenciales, S.L. (liquidación)	
F. Ireland Limited (liquidación)	

Los retiros producidos en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2013 no han supuesto impactos significativos en la cuenta de resultados consolidada ni en el patrimonio neto consolidado.

#### *b) Disminuciones o incrementos en las participaciones.*

Durante el ejercicio 2013 no ha habido variaciones en el porcentaje de control en las sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa.

### 4.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN

A efectos de gestión del Grupo, el mismo está organizado en un único segmento de explotación, que es el de la actividad inmobiliaria, el cual incluye las ventas de viviendas promovidas por Martinsa-Fadesa y cualquiera de sus sociedades dependientes, las ventas de suelo y parcelas y la prestación de servicios inmobiliarios. Esta actividad se desarrolla en España, Portugal, Marruecos, Francia, Polonia, Hungría, Rumania, Bulgaria, República Checa y México.

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 2013 y 2012.

Ingresos y resultados por segmentos	Actividades continuadas 31-12-13	Actividades continuadas 31-12-12
<b>ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>		
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	103.634	149.518
Coste de venta	(106.033)	(158.882)
<b>Margen bruto</b>	<b>(2.399)</b>	<b>(9.364)</b>
Venta de activos inmobiliarios	6.241	2.674
Coste de venta de activos inmobiliarios	(16.182)	(2.518)
<b>Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios</b>	<b>(9.941)</b>	<b>156</b>

Otra información del segmento

Actividad inmobiliaria	Año 2013
Resultado neto atribuible	(652.229)
Amortización de activos	(3.137)
Provisiones tráfico	(315.581)
Resultado financiero (Nota 20.3)	(145.092)
Otros resultados	(188.419)

Actividad inmobiliaria	Año 2012
Resultado neto atribuible	(582.837)
Amortización de activos	(3.585)
Provisiones tráfico	(383.242)
Diferencial financiero (Nota 20.3)	(139.535)
Otros resultados	(56.475)

Información geográfica.

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a la información geográfica del Grupo para el ejercicio 2013 y 2012

2013	miles de €		
	España	Resto U.E.	Total
Ventas a clientes	41.963	67.912	109.875
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	--	--	--
<b>Total ingresos clientes externos</b>	<b>41.963</b>	<b>67.912</b>	<b>109.875</b>
<b>2012</b>			
	España	Resto U.E.	Total
Ventas a clientes	61.981	90.211	152.192
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	--	--	--
<b>Total ingresos clientes externos</b>	<b>61.981</b>	<b>90.211</b>	<b>152.192</b>

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Durante el ejercicio 2013 no se han producido hechos significativos en este epígrafe, manteniéndose prácticamente los mismos saldos y activos que al cierre del ejercicio 2012.

## 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones, que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados del periodo en que surgen, en el epígrafe “Cambio en valor razonable de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

El movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
Inversiones inmobiliarias - 2013	Saldo a 31/12/2012	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2013
Total coste	160.174	--	(15.726)	--	144.448
Ajuste a valor razonable	(21.744)	(8.047)	--	--	(29.791)
<b>Valor neto</b>	<b>138.430</b>	<b>(8.047)</b>	<b>(15.726)</b>	<b>--</b>	<b>114.657</b>

	<i>miles de €</i>				
Inversiones inmobiliarias - 2012	Saldo a 31/12/2011	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2012
Total coste	166.365	--	(660)	(5.531)	160.174
Ajuste a valor razonable	(18.350)	(3.394)	--	--	(21.744)
<b>Valor neto</b>	<b>148.015</b>	<b>(3.394)</b>	<b>(660)</b>	<b>(5.531)</b>	<b>138.430</b>

Los gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos. Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo no poseía compromisos de adquisición ni venta sobre sus inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2013, determinadas inversiones inmobiliarias, por valor de 78.661 miles de euros, se encuentran afectas a garantías de préstamos hipotecarios (88.084 miles de euros en 2012).

## 7 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 7.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activo del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

<i>miles de €</i>			
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
<b>2013</b>			
<b>Instrumentos financieros de activos no corrientes:</b>	<b>157</b>	<b>43.328</b>	<b>43.485</b>
Acciones no cotizadas	3.266	--	3.266
Créditos a sociedades asociadas	--	108.711	108.711
Otros créditos	--	2.776	2.776
Depósitos y fianzas	--	2.506	2.506
Provisiones por deterioro	(3.109)	(70.665)	(73.774)
<b>Instrumentos financieros de activos corrientes:</b>	<b>--</b>	<b>186.969</b>	<b>186.969</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>--</b>	<b>77.915</b>	<b>77.915</b>
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	9	9
Otros créditos	--	9.610	9.610
Depósitos y fianzas	--	24.366	24.366
Provisiones por deterioro	--	(211)	(211)
<b>Subtotal otros activos financieros corrientes</b>	<b>--</b>	<b>33.774</b>	<b>33.774</b>
Deudores varios	--	53.465	53.465
Personal	--	172	172
Provisiones por deterioro	--	(16.380)	(16.380)
<b>Subtotal otros activos corrientes</b>	<b>--</b>	<b>37.257</b>	<b>37.257</b>
<b>Efectivo y equivalentes</b>	<b>--</b>	<b>38.023</b>	<b>38.023</b>
<b>Total</b>	<b>157</b>	<b>230.297</b>	<b>230.454</b>

<i>miles de €</i>			
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
<b>2012</b>			
<b>Instrumentos financieros de activos no corrientes:</b>	<b>2.195</b>	<b>52.717</b>	<b>54.912</b>
Acciones no cotizadas	22.859	--	22.859
Créditos a sociedades asociadas	--	90.709	90.709
Otros créditos	--	3.056	3.056
Depósitos y fianzas	--	2.835	2.835
Provisiones por deterioro	(20.664)	(43.883)	(64.547)
<b>Instrumentos financieros de activos corrientes:</b>	<b>--</b>	<b>264.443</b>	<b>264.442</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>--</b>	<b>104.983</b>	<b>104.983</b>
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	9	9
Otros créditos	--	11.271	11.271
Depósitos y fianzas	--	25.864	25.864
Provisiones por deterioro	--	(211)	(211)
<b>Subtotal otros activos financieros corrientes</b>	<b>--</b>	<b>36.932</b>	<b>36.932</b>
Deudores varios	--	119.444	119.444
Personal	--	593	593
Provisiones por deterioro	--	(42.123)	(42.123)
<b>Subtotal otros activos corrientes</b>	<b>--</b>	<b>77.914</b>	<b>77.914</b>
<b>Efectivo y equivalentes</b>	<b>--</b>	<b>44.615</b>	<b>44.615</b>
<b>Total</b>	<b>2.195</b>	<b>317.161</b>	<b>319.355</b>

**a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:**

*Acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas.*

Las acciones no cotizadas a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a un valor neto de 157 miles de euros y (2.243 miles de euros en 2012).

Los créditos no corrientes con sociedades asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto. Estos saldos recogen los intereses devengados a 31 de diciembre de 2013. Los tipos de interés utilizados están en consonancia con los de mercado.

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

##### *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:*

	<i>miles de €</i>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2013	2012
Clientes	116.612	136.502
Anticipos	3.216	4.159
Provisiones	(41.913)	(35.678)
<b>Total</b>	<b>77.915</b>	<b>104.983</b>

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre y en las causas que se explican en la Nota 8 relativas a “Riesgo de crédito”.

Las cuentas a cobrar 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. Dada las especiales circunstancias en la que se encuentra la Sociedad Dominante y que el cobro de estos saldo, 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.

##### *Depósitos y fianzas:*

Las partidas más significativas registradas en este epígrafe corresponden a depósitos en bancos indisponibles en garantía de avales concedidos por entidades financieras por importe de 13.571 miles de euros (15.910 miles euros en 2012) y depósitos en juzgados por procesos pendientes de liquidar por importe de 9.958 miles de euros (10.627 miles de euros en 2012).

##### *Deudores varios:*

Las cuentas a cobrar se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable. 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. La variación más significativa que se ha producido en este epígrafe con respecto al ejercicio 2012 se corresponde con el saldo registrado, por importe de 15.696 miles de euros, derivado de una venta de suelos realizada en 2012 con cláusula de subrogación en las obligaciones mantenidas por la Sociedad Dominante con el antiguo propietario del suelo, con el que se mantiene una deuda concursal ordinaria de importe similar. La cláusula establece una obligación monetaria en cuanto a la exigibilidad en caso de cumplimiento de hitos urbanísticos.

El resto del saldo mantenido en este epígrafe, por importe de 37.257 miles de euros corresponde, entre otros, a:

- Deudores varios por importe de 37.085 miles de euros (32.706 miles de euros en 2012). En este concepto destaca en ambos ejercicios 5.562 miles de euros con Gran Casino Real de Aranjuez, S.A., manteniendo con esta misma entidad saldos acreedores pendiente de liquidar por similar importe. Para el conjunto de estos saldos existe una provisión por deterioro por importe de 16.380 miles de euros (42.123 miles de euros en 2012)

*Efectivo y equivalentes:*

	<i>miles de €</i>	
<b>Efectivo y otros medios líquidos</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Efectivo de caja y bancos	28.798	36.411
Depósitos a corto plazo	9.225	8.204
<b>Total</b>	<b>38.023</b>	<b>44.615</b>

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

**7.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO**

*Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corriente:*

El desglose de los pasivos financieros al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
	<i>Deudas y cuentas a pagar</i>	<i>Deudas y cuentas a pagar</i>
<b>Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:</b>	<b>5.605.027</b>	<b>5.871.611</b>
Deudas con entidades de crédito	3.693.692	5.041.903
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>3.693.692</b>	<b>5.041.903</b>
Fianzas y depositos recibidos	375	596
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--
Otras deudas	1.910.960	829.112
<b>Subtotal otros pasivos no corrientes</b>	<b>1.911.335</b>	<b>829.708</b>
<b>Instrumentos financieros de pasivos corrientes:</b>	<b>1.109.876</b>	<b>801.586</b>
Deudas con entidades de crédito	516.507	565.850
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>516.507</b>	<b>565.850</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	188.002	222.372
<b>Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>188.002</b>	<b>222.372</b>
Depósitos y fianzas recibidos	931	955
Deudas representadas en efectos a pagar	50	1
Remuneraciones pendientes de pago	469	2.004
Otras deudas	403.917	10.404
<b>Subtotal otros pasivos corrientes</b>	<b>405.367</b>	<b>13.364</b>
<b>Total</b>	<b>6.714.903</b>	<b>6.673.197</b>

*Deuda concursal:*

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:

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

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 en los 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”

El saldo y clasificación de la deuda concursal a 31 de diciembre de 2013, para el conjunto de las sociedades del Grupo, es el siguiente:

2013 <span style="float: right;">miles de €</span>							
Categoría	Clasificación de la deuda concursal por agregación de todas las sociedades del Grupo						Total
	Privilegiada especial	Privilegiada general	Ordinaria	Préstamos Participativos	Subordinada	Intereses de deuda Concursal	
<b>Instrumentos financieros de pasivo</b>	<b>749.147</b>	<b>10.258</b>	<b>3.645.910</b>	<b>1.742.470</b>	<b>372.010</b>	<b>120.106</b>	<b>6.639.901</b>
Deudas con entidades de crédito	257.036	--	2.398.274	1.084.053	148.695	65.335	3.953.392
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	160.179	--	--	--	--	24.133	184.312
Otras deudas	331.932	10.258	1.288.227	658.418	223.315	30.638	2.542.787
Cuentas compensatorias	--	--	(40.591)	--	--	--	(40.591)
<b>Total</b>	<b>749.147</b>	<b>10.258</b>	<b>3.645.910</b>	<b>1.742.470</b>	<b>372.010</b>	<b>120.106</b>	<b>6.639.901</b>

El calendario de vencimientos para la deuda concursal ordinaria establecido en los respectivos convenios de acreedores es el siguiente:

2013 <span style="float: right;">miles de €</span>						
Pasivo corriente	2014	2015	2016	2017	2018 y sig.	Total
Deuda concursal Ordinaria	494.024	668.432	919.669	936.037	627.748	3.645.910

Los préstamos participativos tienen vencimiento posterior a 2018.

En los desgloses anteriores no figura registrada la deuda reconocida por la Administración Concursal a cada una de las seis filiales en concurso, garantes del préstamo sindicado para la financiación de la OPA a Fadesa Inmobiliaria, S.A. por importe de 3.923 millones de euros, permaneciendo registrada dicha deuda únicamente en la Sociedad Dominante.

Incluido en el apartado “Otras Deudas” figuran 175.015 miles de euros con empresas del grupo (170.075 en 2012) que, tras el proceso de consolidación, no forman parte del pasivo consolidado al cierre de cada ejercicio.

**a) Deudas con entidades de crédito:**

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>	
<b>PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	51	67
Préstamos hipotecarios	55.118	60.618
Deuda Concursal	3.519.510	4.818.527
Deuda Concursal por intereses	119.013	162.691
<b>Total</b>	<b>3.693.692</b>	<b>5.041.903</b>

	<i>miles de €</i>	
<b>PASIVO FINANCIERO CORRIENTE</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	161.350	313.239
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	9.970	157.479
Deuda Concursal	314.869	38.626
Otros préstamos	3.873	9.289
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	19	18
Intereses devengados y no vencidos	26.426	47.199
<b>Total</b>	<b>516.507</b>	<b>565.850</b>

Como se indica en los cuadros anteriores dentro del “Pasivo financiero no corriente y corriente” se mantiene registrada deuda concursal, incluyendo los intereses devengados, por importe de 3.953.392 miles de euros (5.019.844 miles de euros en 2012). Adicionalmente a lo anterior, dentro del “pasivo financiero”, se mantienen registrados préstamos hipotecarios por importe de 160.179 miles de euros (438.090 miles de euros en 2012) que tienen carácter de deuda concursal, clasificada con privilegio especial, que por estar vinculados a la actividad corriente del grupo, se registran en este apartado.

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

<b>2013</b>	<i>miles de €</i>	
	<b>Corto plazo</b>	<b>Largo plazo</b>
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	39.299	--
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	92.246	--
Otros préstamos hipotecarios	21.472	9.970
Pólizas de crédito para financiación de suelo	8.333	--
<b>Total</b>	<b>161.350</b>	<b>9.970</b>

2012		miles de €	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	31.316	329	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	244.080	37.887	
Otros préstamos hipotecarios	30.034	--	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	7.809	119.263	
<b>Total</b>	<b>313.239</b>	<b>157.479</b>	

Préstamos hipotecarios subrogables:

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias. El importe de los préstamos formalizados a 31 de diciembre de 2013 es de 210.553 miles de euros de los que están dispuestos 131.545 miles de euros.

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

- 1) Que a 31 de diciembre de 2013 existan compromisos firmes de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

Vencimiento de deudas con entidades de crédito:

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

2013		miles de €				
Pasivo no corriente	2014	2015	2016	2017	2018 y sig.	Total
Préstamos y créditos	26.533	470	478	265	27.372	55.118
Leasing	--	--	--	--	51	51
<b>Total</b>	<b>26.533</b>	<b>470</b>	<b>478</b>	<b>265</b>	<b>27.423</b>	<b>55.169</b>

2012		miles de €				
Pasivo no corriente	2013	2014	2015	2016	2017 y sig.	Total
Préstamos y créditos	58.345	657	679	497	440	60.618
Leasing	--	--	--	--	67	67
<b>Total</b>	<b>58.345</b>	<b>657</b>	<b>679</b>	<b>497</b>	<b>507</b>	<b>60.685</b>

Los vencimientos para los pasivos corrientes se muestran en el cuadro siguiente. Para el caso de los préstamos hipotecarios subrogables, las amortizaciones incluidas se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponde, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal como se indica en el apartado de préstamos hipotecarios subrogables anterior. El desglose por vencimientos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

**2013** *miles de €*

Pasivo corriente	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y sig.	Total
Préstamos y créditos	21.472	9.971	--	--	--	--	31.443
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	39.299	--	--	--	--	--	39.299
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	92.246	--	--	--	--	--	92.246
Préstamos / pólizas para financiación de suelo	8.333	--	--	--	--	--	8.333
<b>Total</b>	<b>161.350</b>	<b>9.971</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>171.321</b>

**2012** *miles de €*

Pasivo corriente	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y sig.	Total
Préstamos y créditos	27.173	657	653	676	466	408	30.033
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	31.316	76	52	55	85	87	31.671
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	244.080	82.674	8.296	8.353	8.397	8.440	360.240
Préstamos / pólizas para financiación de suelo	7.809	--	8.591	7.297	25.077	--	48.774
<b>Total</b>	<b>310.378</b>	<b>83.407</b>	<b>17.592</b>	<b>16.381</b>	<b>34.025</b>	<b>8.935</b>	<b>470.718</b>

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2013 ha sido de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos en 2012). El Grupo clasifica los vencimientos por años completos desde el 1 de enero.

**b) Otras deudas (Pasivo no corriente)**

Este epígrafe mantiene registrado 1.956.210 miles de euros (829.112 miles de euros en 2012), de los que 1.927.810 corresponde a deuda concursal (811.692 miles de euros en 2012). El incremento del saldo se debe a la transmisión de deuda ordinaria realizada por determinadas entidades financieras a Sareb, clasificada como "Otras deudas no corriente". El vencimiento de esta deuda está determinado por las condiciones del convenio. Véase Nota apartado anterior "Deuda concursal"

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

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

*miles de €*

Acreedores comerciales	2013	2012
Anticipos recibidos de clientes	75.747	95.431
Deudas por compras o prestaciones de servicios	39.955	61.114
Deudas representadas en efectos a pagar	10.570	251
Deudas por adquisición de suelo	55.930	57.136
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	--	--
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	5.800	8.440
<b>Total</b>	<b>188.002</b>	<b>222.372</b>

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 75.747 miles de euros (95.431 miles de euros en 2012), con vencimientos estimados entre los años 2014 y 2015 según las fechas previstas de entregas, de los que 22.990 miles de euros (22.990 miles de euros en 2012) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas. La mayor parte del saldo registrado a diciembre de 2013 se incluye en la lista de deuda concursal calificados como contingentes.

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 34.890 miles de euros (57.136 miles de euros en 2012) que no devengan intereses. La totalidad de la deuda registrada en 2013 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.

***d) Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)***

El saldo de “Remuneraciones pendientes de pago” a 31 de diciembre de 2013 incluye las provisiones por salarios y otros conceptos vinculados devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

***e) Otras deudas (Pasivo corriente):***

A 31 de diciembre de 2013 se mantiene registrado en este epígrafe 403.917 miles de euros (10.409 miles de euros en 2012), de los que 399.923 miles de euros corresponden a deuda concursal (6.780 miles de euros en 2012).

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2013 correspondiente a deuda concursal se desglosa:

- Préstamos hipotecarios e intereses vinculados al negocio inmobiliario transferidos por entidades financieras a Sareb, por importe de 234.773 miles de euros, que, según se explica en el apartado de “Deuda con entidades de crédito”, se clasifican como pasivo corriente.
- Deuda concursal ordinaria vencida o con vencimiento diciembre de 2014 por importe de 165.150 miles de euros.

## **8.- 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 2012, 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, aprobado judicialmente el 11 de marzo de 2011.

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. 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 2013, 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 actualización de la valoración a diciembre de 2013, 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 2013, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos. 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 2013 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 84 millones de euros, aproximadamente (125 millones de euros en 2012). 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 que en algunos casos están afectos al cumplimiento de determinados hitos o condiciones actualmente con baja probabilidad en el corto y medio plazo.

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la Sociedad Dominante, con el convenio de acreedores derivado del proceso concursal en fase de cumplimiento y con prácticamente nula 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, en general, 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 2013 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 el estado de situación financiera intermedio consolidado de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2013 es superior a 10 millones de euros (4 clientes) suponen el 59% de la deuda nominal total (54 millones de euros).

### **Riesgo de liquidez post concursal**

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito y otras entidades por importe de 5.614 millones de euros (5.563 millones de euros en 2012), de los que 3.207 millones de euros correspondían a la deuda concursal ordinaria (3.207 millones de euros en 2012), sujeta a las condiciones de pago que establece el convenio de acreedores. La salida de la situación concursal obliga a las Sociedad 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 la Sociedad una vez aprobado el convenio de acreedores. Como se indica en la Nota 1.3, a 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante mantenía créditos vencidos sin privilegios por importe de 52 millones de euros, teniendo un déficit de tesorería de 44 millones de euros, si bien, se están analizando determinadas operaciones financieras y comerciales que permita cubrir dicho desfase. Asimismo, la Sociedad Dominante está trabajando con los principales acreedores financieros para plantear un plan de reestructuración de su deuda concursal que permita la continuidad de las operaciones.

**Riesgo de mercado**

Durante el ejercicio 2013, el 38% (39% en diciembre de 2012) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 77% (78% en 2012) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 68% (68% en 2012), con 31% (29% en 2012), 18% (18% en 2012) y 19% (21% en 2012) del valor de tasación, 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.

**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 la deuda concursal, 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.

El Grupo no tiene contratados instrumentos de cobertura para cubrir las variaciones en el tipo de interés que grava la deuda.

**Riesgo de tipo de cambio**

Al igual que en ejercicios anteriores, 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 consolidado del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo, al no considerarlo significativo.

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 23% de las ventas del Grupo en 2013 (26% en 2012) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 20% de los costes de venta (20% en 2012) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

**9.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN**

---

El detalle de inversiones contabilizadas por el método de participación a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

**2013** miles de €

Sociedad	Resultado				Provision por		31/12/2013
	31/12/2012	2013	Adiciones	Trasposos	deterioro	Retiros	
Sociedades asociadas al grupo F.R.G.	1.200	--	2.758	--	--	--	3.958
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	72.966	--	--	--	(26.813)	--	46.152
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	17.300	--	--	--	(3.412)	--	13.888
Comercio de Amarres, S.L.	14	--	--	--	--	(14)	0
Desarrollos de Proyectos Castilla León, S.L.	4.580	--	--	--	--	--	4.580
Eolica Grupo Norte	0	--	--	0	--	--	1
Guadalmina Golf, S.A.	9.964	(7)	--	--	--	(141)	9.816
Iberinvest, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Iberdom Sp. z o.o	--	--	--	1.996	(1.996)	--	--
Inversiones Inmb. Rústicas Urbanas, S.A.	101.320	--	--	--	(30.420)	--	70.901
Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Remobar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	4.783	--	--	--	(3.903)	--	880
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales,	--	--	--	--	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	686	--	--	--	(375)	--	311
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Grand Firm of Morocco, S.A. y dependientes	98.075	897	--	--	(23.693)	--	75.279
Inversiones Arnova, S.L.	15	--	--	--	--	--	15
Sanatorio 2000, S.L.	14	--	--	--	--	--	14
<b>Total</b>	<b>310.918</b>	<b>890</b>	<b>2.758</b>	<b>1.996</b>	<b>(90.612)</b>	<b>(155)</b>	<b>225.795</b>

**2012** miles de €

Sociedad	Resultado				Provision por		31/12/2012
	31/12/2011	2012	Adiciones	Trasposos	deterioro	Retiros	
Sociedades asociadas al grupo F.R.G.	2.225	309	--	(1.334)	--	--	1.200
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	76.073	(294)	--	--	(2.813)	--	72.966
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	17.300	--	--	--	17.300
Comercio de Amarres, S.L.	18	(4)	--	--	--	--	14
Desarrollos de Proyectos Castilla León, S.L.	3.515	(524)	--	--	1.589	--	4.580
Eolica Grupo Norte	1	--	--	--	--	--	1
Guadalmina Golf, S.A.	9.937	27	--	--	--	--	9.964
Iberinvest, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Iberdom Sp. z o.o	--	--	--	--	--	--	--
Inversiones Inmb. Rústicas Urbanas, S.A.	129.834	(5)	--	--	(28.509)	--	101.320
Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Remobar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	28.133	(677)	--	--	(22.673)	--	4.783
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.	346	--	--	--	(346)	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	686	--	--	--	--	--	686
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Grand Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	--	--	--	98.075	--	--	98.075
Inversiones Arnova, S.L.	--	--	--	15	--	--	15
Sanatorio 2000, S.L.	--	--	--	14	--	--	14
<b>Total</b>	<b>250.768</b>	<b>(1.169)</b>	<b>17.300</b>	<b>96.771</b>	<b>(52.752)</b>	<b>--</b>	<b>310.918</b>

Durante el ejercicio 2013 no se han producido movimientos significativos en las inversiones en empresas asociadas. Adicionalmente, con motivo del análisis del deterioro necesario conforme a la evolución del valor de los activos propiedad de las sociedades participadas en el ejercicio 2013 se ha registrado la provisión correspondiente.

El Grupo mantiene valoradas determinadas participaciones a cero, no habiendo registrado ninguna provisión en relación con el patrimonio neto negativo de las mismas dado que no existen cuentas por cobrar no provisionadas ni obligaciones de ningún tipo de aportación de fondos.

Durante el ejercicio 2013 se ha procedido a registrar una provisión por importe de 45.250 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" en relación a determinadas garantías prestadas a sociedades vinculadas.

## 10.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias de la actividad a 31 de diciembre 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

<b>2013</b>			
			<i>Miles de €</i>
<b>Existencias de la actividad de promoción</b>	<b>Libres</b>	<b>Protegidas</b>	<b>Totales</b>
Terrenos y solares	4.006.246	--	4.006.246
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	485.725	89	485.814
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	9.077	--	9.077
Obras en curso de construcción de ciclo corto	54.242	--	54.242
Edificios construidos	238.904	11.838	250.742
Provisiones por deterioro	(2.674.887)	--	(2.674.887)
<b>Total</b>	<b>2.119.307</b>	<b>11.927</b>	<b>2.131.234</b>

  

<b>2012</b>			
			<i>Miles de €</i>
<b>Existencias de la actividad de promoción</b>	<b>Libres</b>	<b>Protegidas</b>	<b>Totales</b>
Terrenos y solares	4.183.137	--	4.183.137
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	547.443	7.267	554.710
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	9.077	--	9.077
Obras en curso de construcción de ciclo corto	54.490	--	54.490
Edificios construidos	243.341	18.850	262.191
Provisiones	(2.602.288)	--	(2.602.288)
<b>Total</b>	<b>2.435.200</b>	<b>26.117</b>	<b>2.461.317</b>

Los plazos de realización previstos de las existencias, desde la fecha de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son los siguientes:

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

Como consecuencia de la situación financiera del Grupo, es previsible que los plazos indicados anteriormente y que son acordes con la actividad normal del Grupo se vean incrementados significativamente, en especial los relativos a terrenos pendientes de desarrollo y promociones en curso los cuales se encuentran ralentizados en espera de obtención de financiación que permita su desarrollo de forma acorde con la situación del mercado inmobiliario.

Al cierre del ejercicio 2013, del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, por importe de 384 millones de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias. Asimismo, existen decretados embargos sobre bienes de existencias situados en México cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2013 asciende a 109 millones de euros (132 millones en 2012).

Las existencias se registran al menor entre el coste o por su valor razonable, que se ha determinado en base a la actualización de las 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 2013. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en existencias se ha registrado en 2013 una provisión por importe de 310.540 miles de euros (398.055 miles de euros en el primer semestre de 2012).

El Grupo mantiene compromisos de venta sobre las existencias por importe de 172 millones de euros sobre los que ha percibido anticipos de clientes por importe de 75 millones de euros (ver nota 7 y 13).

## **11.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**

---

La composición y movimiento del patrimonio neto del Grupo se detalla en el “Estado de variaciones en el patrimonio neto intermedio consolidado”, documento integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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.

### **Capital social.**

El capital social al diciembre de 2013 y 2012 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 tiene concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad. Durante el ejercicio 2013 y 2012 no se han producido movimientos con acciones propias.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad Dominante mantiene en cartera 1.651.913 acciones propias con un coste de 31.414 miles de euros.

### **Situación patrimonial de la Sociedad Dominante**

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades de capital deberán disolverse cuando las pérdidas del ejercicio dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. También a los citados efectos, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

Por otra parte, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas y otras medidas económicas complementarias, renovada sucesivamente y modificada su redacción mediante la Disposición final séptima del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias o de préstamos y partidas a cobrar.

En consecuencia, el patrimonio neto negativo que se desprende del balance de las presentes cuentas anuales, considerando los préstamos participativos vigentes al cierre del ejercicio, se ve corregido con la renovación y nueva redacción dada a la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, permitiendo que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad Dominante no se halle en causa legal de disolución.

## 12.- PROVISIONES

### Provisiones no corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para el ejercicio 2013 y 2012, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2012	Adiciones	Traspaso	Aplicaciones	31/12/2013
Provisiones por compromisos con el personal	423	473	--	(599)	297
Provisiones para impuestos	46.773	3.713	458	(4.405)	46.539
Provisiones para litigios por defectos constructivos	18.373	9.080	258	(829)	26.882
Provisiones para otros litigios	71.740	3.147	3.396	(1.226)	77.057
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	--	3.808
<b>Total</b>	<b>141.117</b>	<b>16.412</b>	<b>4.113</b>	<b>(7.059)</b>	<b>154.583</b>

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2011	Adiciones	Traspaso	Aplicaciones	31/12/2012
Provisiones por compromisos con el personal	289	134	--	--	423
Provisiones para impuestos	74.032	1.265	--	(28.524)	46.773
Provisiones para litigios por defectos constructivos	18.770	1.914	(2.294)	(17)	18.373
Provisiones para otros litigios	50.268	7.559	14.476	(563)	71.740
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	--	3.808
<b>Total</b>	<b>147.167</b>	<b>10.872</b>	<b>12.182</b>	<b>(29.104)</b>	<b>141.117</b>

### Provisiones corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio 2013 y 2012, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2012	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	31/12/2013
Provisiones para reparaciones	1.465	--	--	1.028	2.493
Provisiones para costes pendientes	38.286	1.733	(925)	(11.480)	27.614
Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales	--	--	--	--	--
<b>Total</b>	<b>39.751</b>	<b>1.733</b>	<b>(925)</b>	<b>(10.452)</b>	<b>30.107</b>

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2011	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos	31/12/2012
Provisiones para reparaciones	2.044	--	(354)	(225)	1.465
Provisiones para costes pendientes	63.136	(1.094)	(7.729)	(16.027)	38.286
Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales	--	--	--	--	--
<b>Total</b>	<b>65.180</b>	<b>(1.094)</b>	<b>(8.083)</b>	<b>(16.252)</b>	<b>39.751</b>

### 13.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

#### Litigios.

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los principales litigios en los que se hallan incurso las sociedades del Grupo, son los siguientes:

#### *Litigios de carácter fiscal.*

##### *Litigios finalizados en el ejercicio 2013.*

- *Procedimiento de inspección periodo 1996 a 1998:* Durante el ejercicio 2003 finalizó para la Sociedad, en lo relativo a la absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A., la inspección fiscal de los ejercicios 1996, 1997 y 1998, por el Impuesto sobre Sociedades y 1997 y 1998 por IVA e IRPF. Dicha inspección afectó también a los ejercicios 1997 y 1998 del Grupo Empresarial Fadesa, S.A., sociedad absorbida en 1999. 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 5.545 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 Sociedad Dominante contra dichas actas, siendo recurrida dicha estimación por la Abogacía del Estado ante el Tribunal Supremo, que ha desestimado el recurso de casación durante el ejercicio 2013.
- *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. Se ha recibido durante este ejercicio la sentencia de la Audiencia Nacional por la que se desestimaba el recurso contencioso administrativo interpuesto por la compañía contra dicha liquidación y ante las escasas posibilidades de éxito y una posible condena en costas se ha optado por no interponer recurso de casación por lo que la liquidación es firme. Por otra parte en relación al procedimiento sancionador asociado a esta liquidación el TEAC dictó resolución estimatoria al recurso planteado por la compañía por lo que se deja sin efecto la sanción por importe de 2.288 miles de euros.

##### *Litigios en curso*

- *Procedimiento TPO Aragón:* Se discute la deducibilidad del IVA repercutido por el vendedor con ocasión de la transmisión a MF de diez fincas rústicas el 5 de agosto de 2004 por considerar la inspección que i) dicha sociedad no tenía la condición de empresario; ii) la transmisión supuso una transmisión de la totalidad de su patrimonio empresarial. La administración tributaria considera que dicha transmisión debería tributar por TPO, con una cuota a ingresar de 2.152 miles de euros. En noviembre de 2013 se nos notificó la resolución desestimatoria del TEAR de Aragón a la reclamación interpuesta por la compañía. Dicha resolución ha sido recurrida en alzada ante el Tribunal Económico Administrativo Central estando pendiente de resolución.
- *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:

- 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. Como se explicaba en el punto anterior está liquidación es firme.
- 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.

Contra la liquidación del acta de disconformidad del Impuesto de Sociedades 2006-2007 se interpuso durante el ejercicio 2010 reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central, que fue desestimada. Contra esta desestimación del TEAC se interpuso a lo largo del ejercicio 2012 el correspondiente recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional, estando todavía pendiente de resolución.

La totalidad de la deuda tributaria recurrida ha sido provisionada en las cuentas anuales adjuntas, 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 33 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 24 millones de euros.

Existen además una serie de demandas en el ámbito de lo Civil de resolución de contratos de compraventa de viviendas, habiendo procedido la empresa 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 del Grupo 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, cuotas de comunidades, etc.

La Sociedades del Grupo han procedido a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos referidos en el párrafo anterior, provisionando o bien por el importe de la condena en caso de existir sentencia o bien por el importe estimado de las consecuencias en caso contrario.

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

- 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 Recurrida en Casación, habiéndose dictado la correspondiente sentencia confirmando la anulación del Plan Parcial. Adicionalmente y tras el correspondiente procedimiento judicial han sido anuladas las licencias de obra en su día concedidas por el Ayuntamiento, si bien, se estima que no habrá quebranto económico para la Sociedad, en primer lugar porque en fecha 29 de octubre de 2013 se firmó un convenio de transacción judicial entre el Gobierno de Cantabria, el Ayuntamiento de Piélagos y los propietarios del ámbito con la finalidad de asumir las dos administraciones los importes relativos a las demoliciones que se lleven a cabo y se costeen por parte del Gobierno de Cantabria, renunciando por nuestra parte a incluir esos importes en eventuales reclamaciones, y en segundo lugar al haber sido presentada reclamación de Responsabilidad Patrimonial de la Administración contra el Ayuntamiento de Piélagos en fecha

16/11/2012 por importe total de 69.540 miles de euros por estos motivos. En la actualidad la mencionada reclamación, se encuentra en fase de prueba.

- Con fecha 23 de enero de 2009, 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 miles de euros. 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 miles de euros. Por parte de Martinsa Fadesa, fue presentada demanda contra Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L. en marzo de 2011, habiendo recaído sentencia condenando a Urbanismo y Construcción, S.L. a restituir a la Sociedad la cantidad de 1.160 miles de euros y a MRC Constructores S.L. 2.320 miles de euros. Contra la mencionada sentencia, ha sido interpuesto recurso de casación por la demandada. Por parte de la Sociedad Dominante, se ha interpuesto demanda ejecutiva, encontrándose actualmente pendiente de señalar la fecha para la celebración de la subasta de los bienes embargados y la determinación del valor de los mismos a efectos de subasta.

M<sup>a</sup> Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de A 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 miles de euros. Recayó sentencia en fecha 14 de junio de 2011 desestimatoria de la demanda, interpuesta apelación por la parte actora. Recayó sentencia en el recurso de apelación desestimatoria del mismo, interponiendo contra la misma Recurso de Casación por la parte contraria.

- 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 miles de euros 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.

El pasado 8 de octubre fue admitida a trámite la solicitud de concurso mercantil de F Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V., habiéndose decretado, como medidas cautelares, la suspensión de todo acto de ejecución en contra de Fadesamex, ordenándose girar oficios a los juzgados competentes para lograr la efectividad de la medida paralizando cualquier ejecución iniciada. Actualmente está pendiente de ser decretado el concurso así como determinados la fecha de retroacción de actuaciones que tal declaración puede llevar aparejados.

- 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 al amparo de la resolución de 12 de septiembre de 2011 dictada por el Ayuntamiento. Por auto de fecha 27 de noviembre de 2013 se estima la solicitud de nulidad de pleno derecho de la resolución del Ayuntamiento de Miño de 12 de septiembre de 2011, entendiéndose además que las actuaciones administrativas documentadas en los escritos de 29 de septiembre y 27 de diciembre de 2011 no dan cumplimiento a la sentencia indicada, requiriéndole para que cumpla las declaraciones contenidas en la misma, frente a este auto el Ayuntamiento ha presentado recurso de reposición del que se nos ha dado traslado por providencia de 23 de diciembre de 2013.

En fecha 23 de enero de 2013 el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de A Coruña ha dictado sentencia en el procedimiento 57/2011 por la que declara la nulidad y revocación del acuerdo del Ayuntamiento de Miño de 25 de febrero de 2004 por el que se aprueba definitivamente el proyecto de expropiación del sector, contra la indicada sentencia, tanto el Ayuntamiento de Miño como la Sociedad, han interpuesto recurso de apelación. En el que ha recaído sentencia en fecha 09 de octubre de 2013 desestimando los recursos presentados. Por diligencia de 24 de octubre de 2013, la mencionada sentencia ha sido declarada firme.

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 €/m<sup>2</sup>, en lugar de los inicialmente 6,32 €/m<sup>2</sup> variación de la que tendríamos que hacer frente a raíz del contrato firmado el 1 de diciembre de 2011, pendiente actualmente de la resolución del recurso de reposición presentado por el Ayuntamiento mencionado en el párrafo anterior, en nuestro concurso, 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 18.513 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€/m<sup>2</sup> en lugar de los 6,05€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>. 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, 1.191 miles de euros, riesgo por otra parte íntegramente garantizado por una hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento de O Pino. En el concurso de acreedores, estos créditos han sido clasificados como ordinarios.
- Fue interpuesta una demanda ejecutiva por parte de Shinsei Bank Limited, Itau BBA International Limited, Jer Valencia SARL, bancos integrantes del sindicado, contra la empresa y sus filiales en reclamación de 351.479 miles de euros, ejecución contra la que presentamos oposición que ha sido estimada con el levantamiento de las medidas de embargo adoptadas. Contra la estimación, el grupo de bancos ha interpuesto el correspondiente recurso.

Los Administradores de Martinsa-Fadesa, S.A. consideran que las provisiones registradas en el estado de situación financiera consolidado cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

**Otros compromisos.**

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 172 millones de euros (245 millones de euros a diciembre de 2012) sobre existencias de promociones en curso.

**14.- IMPUESTOS**

---

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

Las sociedades del Grupo tributarán en el ejercicio 2013 en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

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

Los ejercicios e impuestos abiertos a inspección para la sociedad Dominante y, en general, para las dependientes, son los no prescritos según la normativa aplicable a cada sociedad.

**14.3.- 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.

**14.4.- Impuestos diferidos.**

La composición de los impuestos diferidos de activos y pasivo al 31 de diciembre de 2013 sigue siendo muy similar a la existente a 31 de diciembre de 2012, que se detalla en las cuentas anuales de dicho ejercicio. Durante el ejercicio 2013 no hay movimientos significativos de estos conceptos. En todo caso, a 31 de diciembre de 2013, al igual que al 31 de diciembre de 2012, continúan vigentes impuestos diferidos de activo no registrados equivalentes a las bases imponibles negativas declaradas, según se indica en el apartado 14.6 siguiente.

**14.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.*****Administraciones públicas deudoras:***

El saldo de “Administraciones Públicas deudoras” en el ejercicio 2013 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 3.208 miles de euros (9.765 miles de euros en 2012).
- b) IVA a devolver por importe de 1.716 miles de euros (4.511 miles de euros en el 2012).

**Administraciones públicas acreedoras**

El saldo de “Administraciones Públicas acreedoras” en el ejercicio 2013 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- IVA a pagar por 9.637 miles de euros. (1.178 miles de euros en 2012). De los que han sido aportados por sociedades extranjeras 4.762 miles de euros (5.241 miles de euros en 2012).
- Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por importe de 583 miles de euros. (799 miles de euros en 2012).
- Seguridad social por 746 miles de euros. (245 miles de euros en 2012).
- Otros impuestos por 888 miles de euros (275 miles de euros en 2012).

**14.6.- Otra información.**

Existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales por declaraciones fiscales presentadas a la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados por importe de 3.579 millones de euros. De las bases imponibles declaradas pendientes de compensar 3.376 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante, las cuales fueron generadas en los ejercicios 2007 a 2012. A las pérdidas fiscales indicadas anteriormente hay que añadir las generadas en el ejercicio 2013.

La Sociedad Dominante tiene un acuerdo de aplazamiento de pago con la Agencia Tributaria por el importe de la deuda concursal privilegiada, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2013 asciende a 47.680 miles de euros. Los vencimientos de esta deuda son el 20 de diciembre de 2014 y 2015, por importe de 9.637 y 38.043 miles de euros, respectivamente.

**15.- INGRESOS Y GASTOS****15.1.- Gastos de personal.**

Gastos de personal	miles de €	
	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados	10.702	14.266
Cargas sociales	2.240	1.658
<b>Total</b>	<b>12.942</b>	<b>15.924</b>

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los ejercicios 2013 y 2012 distribuido por categorías y segmentos, fue el siguiente:

Categoría	2013		
	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	29	6	35
Técnicos titulados	49	36	85
Administrativos	7	21	28
Comerciales	7	5	12
Operarios subalternos	1	--	1
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>68</b>	<b>161</b>

**2012**

Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	28	8	36
Técnicos titulados	47	31	78
Administrativos	10	26	36
Comerciales	8	8	16
Operarios subalternos	2	--	2
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>73</b>	<b>168</b>

**15.2.- Variación de provisiones.**

La composición de este epígrafe es la siguiente: (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 e inmovilizado” para los ejercicios 2013 y 2012 se detalla como sigue:

<b>2013</b>			<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias (Nota 13)	301.540	--	301.540
Provisión deterioro Inm. Material (Nota 6)	3.800	(463)	3.337
Provisión para deudores (Nota 9)	14.185	(16)	14.169
Otras operaciones de tráfico (Nota 17)	611	(4.076)	(3.465)
<b>Total</b>	<b>320.136</b>	<b>(4.555)</b>	<b>315.581</b>

  

<b>2012</b>			<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias	416.345	(18.290)	398.055
Provisión deterioro Inm. material	1.076	(2.205)	(1.129)
Provisión para deudores	6.980	--	6.980
Otras operaciones de tráfico	5.641	(26.305)	(20.664)
<b>Total</b>	<b>430.042</b>	<b>(46.800)</b>	<b>383.242</b>

**15.3.- Ingresos y gastos financieros.**

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

	<i>miles de €</i>	
Diferencial financiero	2013	2012
Gastos financieros	(16.501)	(15.817)
Intereses de deuda concursal	(147.391)	(144.664)
Diferencias de cambio negativas	(11.465)	--
Gastos financieros capitalizados	12.380	10.157
	(162.977)	(150.324)
Diferencias de cambios positivas	--	7.854
Ingresos financieros valoración deuda concursal	--	--
Ingresos financieros	17.885	2.935
	17.885	10.789
<b>Total</b>	<b>(145.092)</b>	<b>(139.535)</b>

La mayor parte del saldo correspondiente a ingresos financieros registradas a 31 de diciembre de 2013 corresponden a quitas sobre deudas por parte de entidades financieras.

## 16.- PARTES VINCULADAS

Los estados financieros intermedios consolidados incluyen los estados financieros de Martinsa-Fadesa, S.A. y de las sociedades dependientes. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, forman parte del tráfico habitual de la Sociedad Dominante en cuanto a su objeto y condiciones, y han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

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

- Accionistas relevantes:
- Empresas asociadas y de control conjunto
- Administradores y Alta Dirección

### Accionistas relevantes.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad Dominante sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas las 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, con una participación indirecta del 44,46% y 15,11%, respectivamente. No obstante, estos actúan concertadamente según pacto para-social con un 59,28% (44,46%+14,82%) Según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 poseían en su conjunto una participación directa e indirecta equivalente al 69,606% del capital social de la compañía, con la siguiente composición:

Nombre o denominación social del titular de la participación	Nº acciones directas e indirectas	% de control directo	% de control indirecto
D. Fernando Martín Álvarez (*)	41.435.200	--	44,462%
D. Antonio Martín Criado	14.082.743	--	15,112%
Agueira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,912%	--
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	2.907.671	--	3,120%
<b>Total</b>	<b>64.866.995</b>	<b>6,912%</b>	<b>62,694%</b>

(\*) Adicionalmente, D. Antonio Martín Criado, que posee un 15,11% de participación indirecta, por acuerdo para-sociales actúa de forma concertada con D. Fernando Martín Álvarez con el 14,82% de su participación.

Durante del ejercicio 2013 y 2012 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 2013 y 2012 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2013 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 2.376 miles de euros (2.559 miles de euros en 2012), de los que 1.904 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (1.955 miles de euros en 2012), 472 miles de euros en concepto de dietas (520 miles de euros en 2012) y 0 (84 miles de euros en 2012) 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 y otros análogos.

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 2013 por los miembros considerados alta dirección a los efectos exclusivamente de este informe, ascienden a 354 miles de euros (351 miles de euros en 2012). Dicha calificación no tiene por objeto la creación, reconocimiento, modificación o extinción de derechos u obligaciones legales o contractuales. Dicho colectivo no disfruta de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

#### **17.- HECHOS POSTERIORES**

---

Con fecha 9 de marzo de 2014 entró en vigor el Real Decreto-Ley 4/2014, de 7 de marzo por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial. La Disposición final séptima del mencionado Real Decreto-Ley establece que a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Esta disposición, considerando la situación patrimonial de la Sociedad que se desprende de las presentes cuentas anuales, así como los préstamos participativos y dotaciones por deterioro constituidos, hace que, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la Sociedad Dominante no esté en causa legal de disolución y permite mantener el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante mantiene contactos con los principales acreedores financieros de cara a reestructurar su deuda.

## Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

### Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2013.

#### Visión general de los resultados

##### *Entorno económico*

En el contexto económico mundial ha comenzado una nueva transición. Las economías avanzadas se fortalecen gradualmente y la arquitectura del sistema financiero continúa evolucionando, aunque aún no está claro que forma adoptará.

Si bien es cierto que el crecimiento mundial avanza, lo hace a un ritmo mucho más lento del que cabría esperar. Según la proyección actual, el crecimiento mundial en 2014 rondará 3,7%. Respecto a las economías desarrolladas, los países integrantes de la OCDE alcanzarán un crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) del 2,1% (1,2% en 2013), mientras que los estados miembros de la Zona euro anotarán un avance del 1,1% (-0,4% en 2013).

Por lo que en las economías avanzadas, las prioridades seguirán siendo, reforzar el crecimiento para llevar a término un saneamiento completo de los balances tras la crisis y reducir los riesgos que ha dejado como secuela.

En la Unión Europea las economías muestran algunos indicios de recuperación. Sin embargo, en los países periféricos del sur esa recuperación es todavía muy débil. Tanto en el núcleo como en la periferia, persiste la incertidumbre en torno a los balances bancarios, incertidumbre que debería disminuir gracias a la evaluación prometida de la calidad de los activos bancarios.

La Comisión Europea ha rebajado las previsiones de crecimiento para este año en la eurozona y las sitúa en el 1,1% del Producto Interior Bruto (PIB), aunque para el 2015 prevé un crecimiento del 1,7%. El Fondo Monetario Internacional (FMI) avisa de que con la austeridad la eurozona podría acumular deudas inmanejables por lo que el Banco Central Europeo (BCE) deberá plantearse medidas adicionales con esa finalidad. Medidas tales como el suministro de liquidez a más largo plazo, incluido el crédito focalizado, apuntalarían la demanda y reducirían la fragmentación de los mercados financieros.

Será esencial sanear los balances bancarios llevando a cabo el programa de evaluación de los mismos y recapitalizar los bancos débiles, así como concluir la unión bancaria unificando la supervisión y la resolución de crisis.

En España más concretamente, las condiciones financieras de nuestra economía han mejorado, aunque el crédito continúa cayendo. El estado de salud de la banca, inmersa en un proceso de desendeudamiento y recapitalización, es algo más positivo. Hay indicios favorables, la demanda interna “se estabiliza lentamente” y según Bruselas las exportaciones se mantienen fuertes, la inversión extranjera continua la senda de la recuperación y, en general, el clima económico mejora visiblemente.

Cabe señalar que pese a la moderación salarial y a la mejora de productividad, el paro sigue siendo elevado, con los consiguientes efectos secundarios que esto provoca en nuestra economía. Otro factor de preocupación es el déficit, la austeridad va a continuar, aunque sea a ritmos más moderados, pero para alcanzar los objetivos no va a ser posible olvidarse de los recortes. Según apuntó Bruselas en el último trimestre del pasado año, el 2013 acabó con un PIB del 6,8%. Si bien es cierto que se prevé un PIB del 5,9% en 2014, sin medidas adicionales, las instituciones europeas avisan de que éste volvería al 6,6% en 2015.

*Sector inmobiliario:*

Desde que comenzara la crisis financiera, el sector inmobiliario español ha sido uno de los más afectados. Desde entonces, los precios de las viviendas, tanto de obra nueva como de segunda mano, los precios del suelo y la edificación, los alquileres, así como las hipotecas, no han hecho más que ir en descenso.

Desde que el valor de las viviendas nuevas alcanzó su punto más alto, el precio de las mismas acumula un ajuste del 28,8%, aunque se atenúa un poco este ajuste en el 3T13.

En lo referente a la compraventa de viviendas, el año 2013 está siendo el peor de todos, debido fundamentalmente a la escasez de crédito.

En 2013 se iniciaron en el entorno de las 40.000 viviendas, un 13% menos que en 2012.

Las previsiones del sector en 2014 son de continuidad de la dinámica de recesión con ligeros síntomas de recuperación, aunque sigue vigente la principal amenaza del sector que es la falta de crédito.

La Compañía está enfocando sus mayores esfuerzos en continuar su actividad de forma normalizada, principalmente en el área internacional. En España, la actividad inmobiliaria se centran en la venta de activos y desarrollos urbanísticos.

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.
- Focalizar el esfuerzo de los próximos ejercicios en el área internacional.
- Llevar a cabo desinversiones selectivas de activo, con la mínima pérdida de valor.
- 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 ejercicio 2013 ha seguido 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.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

Con fecha 22 de febrero de 2012, el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de A Coruña desestimó íntegramente, con expresa imposición de costas a la parte demandante, la demanda interpuesta 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.

Tras el correspondiente recurso de apelación interpuesto por la Compañía, la Audiencia Provincial de A Coruña, sección 4, notificó el 13 de enero de 2013 la Sentencia por la que desestimaba íntegramente el recurso interpuesto por la actora, con expresa imposición de costas. Esta sentencia fue recurrida en casación ante el Tribunal Supremo, sala de lo Civil, con fecha 20 de febrero de 2013, encontrándose actualmente en tramitación en esta instancia sin que por el momento haya recaído sentencia al respecto.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa-Fadesa a 31 de diciembre de 2013, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA, asciende a 2.923 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 2013 la cifra total de 122 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

Durante el año 2013 el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 110 millones de euros, un 27,6% menos que el ejercicio anterior.

En el ejercicio 2013, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 612 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 412 (67%) corresponden al área internacional y 200 (33%) a España. Las escrituras del área internacional corresponden a Polonia y Francia, fundamentalmente. De las entregas, el 72% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores y el resto a nuevas operaciones de venta de unidades terminadas. Además de lo anterior, en Marruecos se han entregado 538 unidades.

En cuanto a nuevas ventas sobre plano, el grupo ha totalizado 1.156 unidades. Todas corresponden al área internacional, en particular, a Polonia, Francia y 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, manteniendo 1.651.913 acciones propias. Equivalentes al 1,77% del capital social.

## **Hechos posteriores**

Con fecha 9 de marzo de 2014 entró en vigor el Real Decreto-Ley 4/2014, de 7 de marzo por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial. La Disposición final séptima del mencionado Real Decreto-Ley establece que a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Esta disposición, considerando la situación patrimonial de la Sociedad que se desprende de las presentes cuentas anuales, así como los préstamos participativos y dotaciones por deterioro constituidos, hace que, a fecha de formulación de las presentes

cuentas anuales Martinsa Fadesa, S.A. no esté en causa legal de disolución y permite mantener el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene contactos con los principales acreedores financieros de cara a reestructurar su deuda.

### **Instrumentos financieros**

Al cierre del ejercicio no hay instrumentos financieros derivados.

---

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO

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 resumidos consolidados relativos al ejercicio 2013, aprobados por todos los consejeros con cargo vigente, salvo Agueira de Inversiones, S.L., representado por el Sr. Rodríguez Cebrián, que votó en contra, en la reunión del 28 de febrero de 2014 y, elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que 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 28 de febrero de 2014,  
corregidos el 27 de marzo de 2014

---

D. Ángel Varela Varas  
Secretario

---

D. Fernando Martín Álvarez  
Presidente

---

Cleveland Golf Spain. S.L (Unipersonal)  
Representada por  
D. Antonio Martín Criado  
Vicepresidente

---

D. Arturo Moya Moreno  
Vocal

---

TASK ARENAL, S.L. Representada  
por D. Jesús Ignacio Salazar Bello  
Vocal

---

Agueira Inversiones, S.L. Representada  
por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián  
Vocal

---

Femaral, S.L: Representada por  
D. Eduardo Vílchez Masso  
Vocal