

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de**  
**Gestión consolidado correspondientes al**  
**ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

<b>ÍNDICE</b>	<b>Núm. Pág.</b>
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO.....</b>	<b>2</b>
<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....</b>	<b>3</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADO .....</b>	<b>3</b>
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO .....</b>	<b>5</b>
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO .....</b>	<b>6</b>
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS.....</b>	<b>7</b>
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA .....	7
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN .....	27
4.- OPERACIONES DEL EJERCICIO .....	31
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN .....	31
6.- INMOVILIZADO MATERIAL .....	33
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	33
8.- ACTIVOS INTANGIBLES .....	35
9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	36
10.- VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	45
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	45
12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	48
13.- EXISTENCIAS .....	49
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS .....	50
15.- GESTIÓN DE CAPITAL .....	54
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR.....	55
17.- PROVISIONES .....	56
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS .....	56
19.- IMPUESTOS.....	61
20.- INGRESOS Y GASTOS .....	63
21.- PARTES VINCULADAS.....	65
22.- HECHOS POSTERIORES .....	67

### Informe de gestión consolidado

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2012 y 2011**  
**(Cifras en miles de euros)**

<b>ACTIVO</b>		<b>31/12/2012</b> (no auditados)	<b>31/12/2011</b>
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	27.043	47.896
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	138.430	148.015
Activos intangibles	<i>Nota 8</i>	485	613
Fondo de comercio		1.335	--
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 9</i>	56.688	43.543
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	222.718	250.769
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 19</i>	15.904	45.376
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>462.603</b>	<b>536.212</b>
Existencias	<i>Nota 13</i>	2.761.038	3.293.519
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 9</i>	121.929	199.381
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 9</i>	37.933	75.726
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		2.500	2.205
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19</i>	28.001	34.656
Otros activos corrientes	<i>Nota 9</i>	72.246	30.050
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 9</i>	44.635	61.278
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>3.068.282</b>	<b>3.696.814</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.530.885</b>	<b>4.233.026</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(3.664.419)	(3.078.973)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios		26.696	23.240
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<i>Nota 14</i>	<b>(3.637.723)</b>	<b>(3.055.733)</b>
Ingresos a distribuir	<i>Nota 16</i>	33.709	48.727
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9</i>	5.041.903	4.908.711
Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 19</i>	7.644	28.526
Provisiones para riesgos y gastos	<i>Nota 17</i>	146.293	152.344
Otros pasivos no corrientes	<i>Nota 9</i>	831.892	814.153
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>6.061.441</b>	<b>5.952.459</b>
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9</i>	695.927	831.477
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 9</i>	324.604	382.051
Provisiones	<i>Nota 17</i>	39.751	65.180
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		7.215	5.822
Administraciones Públicas acreedoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19</i>	25.647	36.048
Otros pasivos corrientes	<i>Nota 9</i>	14.024	15.721
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.107.168</b>	<b>1.336.300</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>3.530.885</b>	<b>4.233.026</b>

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012 y 2011

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2012 y 2011**  
(Cifras en miles de euros)

		31/12/2012 (no auditados)	31/12/2011
<b>ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>			
Venta de bienes		156.712	175.654
Prestación de servicios		3.946	303
Ingresos de arrendamientos		(255)	4.244
<b>Ingresos</b>	<i>Nota 5</i>	<b>160.403</b>	<b>180.201</b>
Coste de venta	<i>Nota 5 y 20.1</i>	(166.117)	(228.170)
<b>Margen bruto</b>		<b>(5.715)</b>	<b>(47.969)</b>
Otros gastos de explotación	<i>Nota 20.1</i>	(36.638)	(41.077)
Otros resultados extraordinarios	<i>Nota 20.1</i>	23.165	(50.649)
Otros ingresos de explotación		11.398	4.650
<b>RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES</b>			
		<b>(7.790)</b>	<b>(135.045)</b>
Dotación amortización inmovilizado	<i>Nota 6 y 8</i>	(4.102)	(10.239)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 20.2</i>	(382.701)	(337.885)
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>			
		<b>(394.592)</b>	<b>(483.170)</b>
Ingresos financieros	<i>Nota 20.3</i>	10.900	205.758
Gastos financieros	<i>Nota 20.3</i>	(151.686)	(250.514)
Deterioro de instrumentos financieros		(52.752)	(34.629)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	(1.169)	1.542
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	(1.582)	(6.015)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>			
		<b>(590.882)</b>	<b>(567.028)</b>
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 19</i>	11.634	(15.716)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
		<b>(579.248)</b>	<b>(582.743)</b>
<b>RESULTADO NETO</b>			
		<b>(579.248)</b>	<b>(582.743)</b>
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	<i>Nota 14</i>	(1.778)	(1.928)
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>			
		<b>(581.025)</b>	<b>(584.671)</b>
<b>Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)</b>		<b>(6,35)</b>	<b>(6,39)</b>

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2012 y 2011.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Resultados global consolidado del ejercicio 2012 y 2011**

(Cifras en miles de euros)

	<b>31-12-12</b>	<b>31-12-11</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<u>(581.060)</u>	<u>(582.743)</u>
Diferencias de conversión (Nota 14)	(695)	(5.778)
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(695)</b>	<b>(5.778)</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(581.755)</b>	<b>(588.521)</b>
Atribuible a:		
Socios externos (Nota 14)	1.778	1.928
Sociedad Dominante	(582.838)	(590.449)

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de resultados global consolidado del ejercicio 2012 y 2011

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estado de flujo de efectivo consolidado del ejercicio 2012 y 2011**  
(Cifras en miles de euros)

		31-12-12 (no auditados)	31-12-11
<b>ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	<i>Nota 5</i>	(592.694)	(567.028)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios		--	--
Transacciones no monetarias			
Amortizaciones y depreciaciones	<i>Notas 6 y 8</i>	4.102	10.239
Variación de provisiones por deterioro	<i>Nota 20.2</i>	382.701	337.885
Variación provisiones corrientes y no corrientes	<i>Nota 17</i>	(10.276)	24.108
Deterioro de instrumentos financieros	<i>Nota 9</i>	52.752	34.629
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	<i>Nota 12</i>	1.169	(1.542)
Ajustes de valoración valor razonable	<i>Nota 7</i>	3.394	6.015
Ingresos por intereses financieros	<i>Nota 20.3</i>	(10.900)	(205.889)
Gastos por intereses financieros	<i>Nota 20.3</i>	151.686	250.646
		<b>(18.066)</b>	<b>(110.937)</b>
<b>Cambios en el capital circulante</b>			
Existencias		134.968	404.372
Deudores		55.453	22.455
Otros activos corrientes		1.957	27.457
Cuentas a pagar		(92.770)	(231.993)
Impuestos diferidos		18.866	2.660
Otros pasivos corrientes y no corrientes		--	--
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación</b>		<b>100.408</b>	<b>114.013</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		24.199	(39.829)
Activos financieros corrientes y no corrientes		(20.617)	(28.881)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	<i>Nota 4</i>	--	--
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión</b>		<b>3.582</b>	<b>(68.710)</b>
<b>ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>			
Efectivo obtenido de entidades financieras		12.350	18.067
Intereses pagados		(4.823)	(10.602)
Intereses cobrados		383	1.642
Cobros / (pagos) acciones propias			
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)			
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito		(128.544)	(71.260)
<b>Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación</b>		<b>(120.634)</b>	<b>(62.153)</b>
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año		(16.644)	(16.849)
Tesorería al inicio del año	<i>Nota 9.1</i>	61.279	78.129
<b>Tesorería al final del año</b>	<i>Nota 9.1</i>	<b>44.635</b>	<b>61.279</b>

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2012 y 2011.

**MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Estado de cambio en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2012 y 2011**  
(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 2010 Re-expresado</b>	<b>2.796</b>	<b>799.556</b>	<b>3.887</b>	<b>(2.567.825)</b>	<b>(7.232)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(680.637)</b>	<b>(2.480.869)</b>	<b>23.376</b>	<b>(2.457.493)</b>
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	(5.778)	--	--	(5.778)	--	(5.778)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(584.671)	(584.671)	(137)	(584.808)
<b>Total resultado global del ejercicio:</b>	--	--	--	--	<b>(5.778)</b>	--	<b>(584.671)</b>	<b>(590.449)</b>	<b>(137)</b>	<b>(590.586)</b>
Trasposos entre reservas	--	--	--	(680.637)	--	--	680.637	--	--	--
Operaciones de autocartera	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(7.653)	--	--	--	(7.653)	--	(7.653)
<b>Total saldo a 31 de diciembre 2011</b>	<b>2.796</b>	<b>799.556</b>	<b>3.887</b>	<b>(3.256.115)</b>	<b>(13.010)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(584.671)</b>	<b>(3.078.971)</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)	1.778	(581.060)
<b>Total resultado global del ejercicio:</b>	--	--	--	--	<b>(695)</b>	--	<b>(582.837)</b>	<b>(583.532)</b>	<b>1.778</b>	<b>(581.754)</b>
Trasposos entre reservas	--	--	--	(584.671)	--	--	584.671	--	--	--
Otros movimientos	--	2.036	--	(2.174)	--	--	(1.777)	(1.915)	1.678	(237)
<b>Total saldo a 31 de diciembre 2012</b>	<b>2.796</b>	<b>801.592</b>	<b>3.887</b>	<b>(3.842.960)</b>	<b>(13.705)</b>	<b>(31.414)</b>	<b>(584.614)</b>	<b>(3.664.418)</b>	<b>26.696</b>	<b>(3.637.722)</b>

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2012 y 2011.

## 1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

---

### 1.1.- Actividades del Grupo

MARTINSA-FADESA, S.A., en adelante la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad” se constituyó en España como sociedad anónima el 20 de noviembre de 1991 por un periodo indefinido bajo la denominación de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. (Martinsa), cambiando a su actual denominación el 14 de diciembre de 2007. 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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 29 de junio de 2012.

El domicilio de MARTINSA-FADESA, S.A. está en A Coruña, calle Manuel Guzmán, nº 1. El domicilio de las sociedades que componen el perímetro de consolidación se indica en la nota 3 de esta memoria.

La totalidad de las acciones de MARTINSA-FADESA, S.A. están admitidas a cotización bursátil en el Mercado Continuo de Madrid y Barcelona. Las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

### 1.2.- Situación concursal

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

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Pórtico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. e Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la Sociedad Dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008. Todas estas sociedades en la actualidad, excepto Construcciones Pórtico, S.L., que en la actualidad se encuentra en fase de liquidación, disponen de convenio aprobado judicialmente.

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

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

En este sentido, con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, nombrados por el Juez competente, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se 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, la masa pasiva ascendió a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se 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 situación del momento y previsible evolución a corto y medio plazo del sector inmobiliario y, por tanto, pretendía facilitar a la Sociedad Dominante para que diera 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 entiende en el proceso concursal de la Sociedad Dominante y del resto de las sociedades dependientes, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados mediante cuatro

escritos con posterioridad. En dichos escritos se fijaba, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa activa en 7.265 millones de euros y la masa pasiva en 6.600 millones de euros, a los que habría que añadir 296 millones de créditos contingentes con cuantía.

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

Con fecha 18 de enero de 2011 se publicó decreto por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de 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 de JER VALENCIA 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. Significar que en esta última resolución el Juzgado anunciaba el derecho (de todos los acreedores que se opusieron a la aprobación del Convenio) a preparar recurso de apelación contra la Sentencia aclarada dentro del plazo de 5 días desde la notificación del Auto de aclaración.

El recurso de apelación indicado anteriormente fue presentado el 19 de abril 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 pasado 9 de febrero de 2009 en el marco del Concurso de Acreedores de la Compañía. Dicha sentencia estima parcialmente la demanda promovida por la Administración Concursal, declarando (i) la rescisión y consiguiente ineficacia de todas las garantías reales, pignoraticias o hipotecarias, constituidas por Martinsa Fadesa, S.A. en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Financiación Senior Modificado que graven bienes y derechos de su patrimonio, así como la de las obligaciones ordenadas a la constitución futura de garantías de esta naturaleza sobre bienes o derechos de su patrimonio, y (ii) la desestimación de los demás pedimentos de la demanda y por consiguiente la vigencia de las garantías otorgadas por las sociedades filiales del Grupo.

Por otro lado, con fecha 10 de septiembre de 2012 la Audiencia Provincial de A Coruña dictó sentencia por la que desestima 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.

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 se registró la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda. En este sentido, hay que indicar que el Grupo evaluó en el ejercicio 2011 las nuevas condiciones de la deuda concursal concluyendo que eran sustancialmente diferentes a las originales por: i) el tipo de interés aplicado ii) por la nueva estructura de la deuda y iii) por el periodo de amortización. En estas circunstancias, la NIC 39 obliga a valorar los instrumentos financieros a su coste amortizado aplicando el tipo de interés de mercado. La inexistencia de referencias en el mercado para deuda y condiciones similares a las del Grupo Martinsa Fadesa convierten a las condiciones establecidas en el convenio en las únicas posibles para considerarlas en sí mismas como condiciones de mercado aplicables a Martinsa Fadesa. De esta forma, en el ejercicio 2011, se procedió a registrar, con efecto 11 de marzo de 2011, fecha de aprobación judicial del Convenio, el impacto contable de sustituir la deuda concursal más los intereses devengados hasta esa fecha calculados con las condiciones de financiación existentes en el momento de la declaración de concurso, por la nueva deuda más los intereses devengados con las condiciones del Convenio.

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

Como se indica en el apartado anterior, con fecha 15 de julio de 2010 un grupo de acreedores presentaron una propuesta de Convenio más acorde con la situación económica 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 permite cumplir con el plan de pagos que las entidades acreedoras han incorporado a la citada propuesta de convenio.

Dicho plan de viabilidad, fue elaborado en función de las hipótesis y supuestos económicos y financieros planteados por los Administradores de la Sociedad dominante, sirviéndose de sus estimaciones más fundamentadas en relación con los flujos de caja esperados de la actividad de la Sociedad 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 contenía en el mismo se basaba 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 implicaba un inevitable riesgo empresarial. En consecuencia, los resultados mostrados en el plan de negocio están fuertemente condicionados por parámetros ligados tanto a la situación actual del sector como a la situación específica de la Sociedad Dominante, tales como la evolución del sector, acceso a la financiación y riesgo regulatorio.

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

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

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

Hasta la fecha de 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. En este sentido se mantiene actualizado un cash flow operativo para el ejercicio 2013 que arroja un saldo negativo de tesorería al fin del mismo por importe de 17 millones de euros, sin considerar financiación adicional. Si se confirmara esta circunstancia supondría el incumplimiento del Convenio, con sus correspondientes efectos. No obstante, se mantienen negociaciones con entidades financieras para obtener la financiación adicional permitida en el Convenio que compense el desequilibrio de tesorería estimado a fin del ejercicio 2013, así como la realización de determinadas operaciones comerciales con generación de tesorería adicionales a las incluidas en el mencionado cash flow.

Indicar que durante el ejercicio 2012 se ha procedido al segundo pago del principal de la deuda ordinaria conforme a las condiciones establecidas en el Convenio de acreedores vigente.

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

## 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

### 2.1.- Bases de presentación.

Los estados financieros consolidados del Grupo Martinsa del ejercicio 2012 han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 28 de febrero de 2013, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la base del coste de adquisición, excepto para las inversiones inmobiliarias que han sido registradas por su valor razonable y los activos y pasivos adquiridos en la combinación de negocio realizada en el año 2007.

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

Los estados financieros consolidados del ejercicio 2012 del Grupo Martinsa han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

Los estados financieros consolidados de 2011 que se incluyen a efectos comparativos también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2012.

Durante el ejercicio 2012 se han realizado las siguientes transacciones que han afectado a sociedades del Grupo y que deben ser tenidas en cuenta para una adecuada comparación de las magnitudes consolidadas

- Disolución de Fadesa U.K. limited.
- Disminución en el porcentaje de participación de Compañía Agrícola del Tesorillo, S.A.

Durante el ejercicio 2011 se realizaron las siguientes transacciones que afectaron a sociedades del Grupo y que deben ser tenidas en cuenta para una adecuada comparación de las magnitudes consolidadas.

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

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

## 2.2.- Principio de empresa en funcionamiento

Como se menciona en la nota 1.2 anterior, la nueva propuesta de convenio tuvo una adhesión del 73,69% del pasivo ordinario y fue aprobado por resolución judicial, adquiriendo firmeza tras el fallo desestimatorio de la Audiencia Provincial de A Coruña a los recursos planteados. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han aplicado el principio de empresa en funcionamiento al considerar que la Sociedad Dominante seguirá realizando sus actividades con normalidad.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad Dominante mantiene registrados préstamos participativos por importe de 1.303 millones de euros (794 millones de euros en 2011). Con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, de acuerdo a la estipulación 3.3 del Convenio, el Consejo de Administración, en su reunión celebrada en el día de hoy, y previa autorización por la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio, ha aprobado la conversión de deuda por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos por 146 millones de euros.

Por otra parte, 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 (Disposición Adicional Tercera del Real decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero), suspende hasta el 31 de diciembre de 2013, 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. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2012 por la Sociedad Dominante asciende a 2.221 millones de euros (2.068 millones de euros en 2011). Adicionalmente, la interpretación de esta norma permite extender a parte de las provisiones dotadas por la Sociedad Dominante el deterioro de sus participaciones en otras sociedades que han registrado una depreciación de sus activos por los conceptos que regula el mencionado apartado 1 de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre. Esta disposición, junto con los préstamos participativos que mantiene la Sociedad Dominante, y la estipulación 3.3 del Convenio, sobre la conversión de créditos por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos, conversión que ha sido autorizada con carácter general por la CCS, sujeto a la acreditación de las cuantías. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprenda de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., una vez éstas estén formuladas y auditadas. Por tanto, todo lo anterior evitará estar incurso en causa legal de disolución.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios recuperarán parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial.

### 2.3.- Bases de consolidación.

#### *a) Sociedades dependientes.*

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

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

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

- En la fecha de adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es registrada como fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, ésta se registra con abono a la cuenta de resultados consolidada.
- El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por integración global se presenta, respectivamente, en los epígrafes “Patrimonio neto de accionistas minoritarios” del estado de situación financiera consolidado y “Resultado atribuible a accionistas minoritarios” de la cuenta de resultados consolidada.
- Cada sociedad dependiente tiene como moneda funcional la respectiva del país de residencia. La conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras con moneda funcional distinta del euro se realiza del siguiente modo:
  - a) Los activos y pasivos utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.
  - b) Las partidas de las cuentas de resultados utilizando el tipo de cambio medio del ejercicio.
  - c) El patrimonio neto se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición (o al tipo de cambio medio del ejercicio de su generación, tanto en el caso de los resultados acumulados como de las aportaciones realizadas), según corresponda.
- Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación.

En la nota 3 se identifican las sociedades dependientes incluidas en los estados financieros consolidados de MARTINSA-FADESA, S.A. y sociedades dependientes, así como las modificaciones experimentadas por el perímetro de consolidación en los ejercicios 2012 y 2011.

#### *b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures).*

El Grupo tiene participaciones en negocios conjuntos que son entidades controladas conjuntamente. Un negocio conjunto es un acuerdo contractual por el que dos o más partes emprenden una actividad económica

sujeta a control compartido, y una entidad controlada conjuntamente es un negocio conjunto que implica el establecimiento de una entidad separada en la que cada partícipe tiene interés.

Cuando el Grupo contribuye o vende activos al negocio conjunto, la proporción de ganancia o pérdida de la transacción se reconoce basándose en la esencia de la transacción. Cuando el Grupo compra activos del negocio conjunto, el Grupo no registra su participación en los beneficios de la transacción del negocio conjunto hasta que revende el activo a una parte independiente.

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

### ***c) Participaciones en asociadas.***

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

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

De acuerdo con la normativa vigente, todos los datos financieros correspondientes al ejercicio 2012 se presentan de forma comparativa con los datos del ejercicio anterior.

## **2.5.- Juicios y estimaciones contables significativos.**

En el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado los siguientes juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados. Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera del Grupo. De esta forma, en los estados financieros consolidados del ejercicio 2012 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:

- Los ingresos de los contratos de venta de parcelas y suelos, en los que se incluye la obligación de urbanizar por parte del vendedor, se separan los dos componentes diferenciados de la transacción, aplicando a cada una el criterio de reconocimiento apropiado. Por la parte de urbanización, los ingresos se registran en función del grado de avance de la obra. A los efectos de separar los dos componentes de ingreso que se incluyen en la transacción se ha estimado un margen industrial teórico aplicable a este tipo de obras.
- El coste de ventas de las existencias que se venden incluye una estimación de los costes pendientes de incurrir a dicha fecha que se basa en los presupuestos generales de costes de las correspondientes promociones.

- Se realiza una provisión para gastos de garantía post-venta en promociones terminadas que se calcula aplicando un porcentaje a las ventas del ejercicio y del precedente. Este porcentaje se basa en cálculos estadísticos históricos.
- En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones el Grupo registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 37 millones de euros (42 millones en año 2011).
- El Grupo ha provisionado aquellos litigios no concursales existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección Jurídica del Grupo, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para el Grupo. Debido a la incertidumbre que es inherente a la realización de cualquier estimación, los desembolsos reales pueden diferir de los importes registrados en los estados financieros consolidados adjuntos.
- Para la determinación del valor razonable de los activos se ha utilizado la valoración realizada por tres expertos independientes. Las valoraciones se han basado en ciertas hipótesis que son susceptibles de sufrir variaciones en el futuro dependiendo del cumplimiento de diversos hechos. La variación de las hipótesis utilizadas en las valoraciones puede dar lugar a variaciones importantes en el valor de los activos.
- En el proceso de valoración de los activos, la situación que atraviesa el mercado inmobiliario en la actualidad ha llevado a los expertos independientes y al propio Grupo a utilizar hipótesis de trabajo mucho más conservadoras en cuanto a las edificabilidades futuras previsibles en cada ámbito, los precios de venta estimados de los diferentes tipos de activos y los plazos de desarrollo del proceso de gestión urbanístico, de construcción y comercialización de las promociones. Los factores anteriormente detallados han dado lugar a una valoración de los activos sensiblemente inferior a la obtenida en el año anterior, el cual ha sido reflejado en los presentes estados financieros.
- Los administradores de la Sociedad Dominante evalúan la recuperación de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperación depende en última instancia de la capacidad del Grupo para generar beneficios fiscales a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas periódicamente.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre del ejercicio 2012 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.6.- Resumen de políticas contables significativas.**

### ***a) Inmovilizado material.***

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

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

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

Los años de vida útil que se han estimado para cada tipo de activo material son los siguientes:

Concepto	Años de vida útil
Edificios	16 a 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	7 a 15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 25
Otro inmovilizado	4 a 25

Los elementos que estaban siendo objeto de construcción y para los que a la fecha de los estados financieros consolidados existían acuerdos que implicaran que en el futuro fueran usados como “Inversiones inmobiliarias” se clasificaban como “Inmovilizaciones en curso” hasta el 31 de diciembre 2008 y se registraban al coste incurrido hasta que la construcción se completaba, en cuyo momento se clasificaban y registraban como “Inversiones inmobiliarias”. A partir del 1 de enero del ejercicio 2009 y de forma prospectiva según la modificación de la NIC 40 estas inversiones inmobiliarias en curso se clasifican dentro del capítulo de inversiones inmobiliarias.

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

En particular, los elementos de inmovilizado material, registrados bajo este epígrafe, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., se encuentran valorados a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio, en sustitución del valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de los presentes los estados financieros consolidados, si este fuera menor.

#### ***b) Inversiones inmobiliarias.***

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes relacionados con la adquisición. Se excluyen los costes de mantenimiento del inmueble. Posteriormente al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a la fecha de balance. Las ganancias o pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se producen. Estas inversiones son valoradas anualmente por tres sociedades de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia reciente en la zona y la categoría de los bienes valorados.

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

Se realizan traspasos de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el final de la ocupación por el propietario, el comienzo de un arrendamiento operativo a un tercero, o la finalización de la construcción o desarrollo. Se realizan traspasos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material o existencias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el inicio de la ocupación por parte del propietario o el comienzo de un desarrollo de cara a una venta. A partir del 01 de enero de 2009 según las modificaciones de la NIC 40, las inversiones inmobiliarias en curso se registran al valor razonable dentro de este epígrafe.

Cuando se traspasa una inversión inmobiliaria a la categoría de propiedad ocupada o explotada por el propietario o a existencias, se hace al valor razonable a la fecha de cambio de uso. Si la propiedad ocupada por el Grupo pasa a ser inversión inmobiliaria, el Grupo contabiliza esa propiedad de acuerdo con la política establecida para el inmovilizado material hasta la fecha de cambio de uso. Para traspasar de existencias a inversiones inmobiliarias, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y el valor en libros previo se reconoce como beneficio o pérdida.

### ***c) Permutas de activos***

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

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

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

### ***d) Combinación de negocios y fondo de comercio.***

Las combinaciones de negocios se contabilizan mediante la aplicación del método de adquisición.

El fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios se valora inicialmente, en el momento de la adquisición, a su coste, siendo éste el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables adquiridos. Tras el reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora a su coste menos pérdidas por deterioro acumuladas.

Para el propósito del test de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es, desde la fecha de adquisición, asignado a cada unidad generadora de efectivo del grupo o grupo de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de las sinergias de la combinación, independientemente de cualquier otro activo o pasivo asignado a esas unidades o grupos de unidades. Cada unidad o grupo de unidades a las cuales se asigna el fondo de comercio:

- representa el nivel más bajo al que la Dirección controla el fondo de comercio; y
- no es mayor que un segmento determinado de acuerdo a la NIIF 8 “*Segmentos de operaciones*”.

El deterioro del fondo de comercio se determina comparando el valor razonable de los activos inmobiliarios adquiridos, determinado en base a la valoración realizada por un experto independiente especializado, con el valor en libros. En caso que el valor razonable sea inferior al valor en libros se registra la correspondiente provisión por deterioro.

**e) Activos intangibles.**

Los activos intangibles adquiridos individualmente se valoran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente, se valoran a su coste neto de su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado. El coste de los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios es el valor razonable a la fecha de adquisición. Los activos intangibles generados internamente no se capitalizan, sino que se registra el gasto contra el resultado del ejercicio en que se haya incurrido en dichos gastos.

El Grupo evalúa si las vidas útiles de los activos intangibles son finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vida finita se amortizan a lo largo de su vida útil económica y se evalúa su deterioro cuando haya un indicador de que el activo intangible puede estar deteriorado. El periodo de amortización y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan por lo menos al final de cada año financiero. Los cambios en la vida útil esperada o en la pauta esperada de consumo de los beneficios económicos futuros materializados en el activo, se contabilizan cambiando el periodo o método de amortización y se tratan como un cambio de estimación contable. El gasto de amortización de activos intangibles con vidas finitas se reconoce en la cuenta de resultados consolidada.

En particular permanecen registrados los siguientes activos intangibles: a) *Concesiones administrativas*, se encuentran valoradas a su coste de adquisición. Su amortización se realiza en base a la vida concesional, y, b) *Aplicaciones informáticas*, se valoran al coste de adquisición, siendo amortizados de forma lineal en cinco años.

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

**f) Instrumentos financieros.****Activos financieros.**

En el momento del reconocimiento inicial los activos financieros son registrados por su valor razonable, minorado en el importe de los costes directamente atribuibles a la transacción. En periodos posteriores, el Grupo clasifica sus activos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, en las siguientes categorías; (véase nota 9),

- Préstamos y cuentas a cobrar: Se registran al coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: Incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados consolidada.
- Inversiones disponibles para la venta: Son el resto de inversiones que no encajan dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder en su totalidad a inversiones financieras en capital (véase nota 9). Estas inversiones figuran en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de forma fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran con cargo o abono al epígrafe "Patrimonio neto: Ganancias acumuladas", hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, en el que el importe acumulado en este epígrafe

referente a dichas inversiones es imputado íntegramente a la cuenta de resultados consolidada. En caso de que el valor razonable sea inferior al coste de adquisición, la diferencia se registra directamente en patrimonio, salvo que el activo haya sufrido un deterioro, en cuyo caso se registra en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo evalúa a la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado si existe evidencia objetiva de que un activo financiero pudiera estar deteriorado. Las evidencias en las que se basa el análisis de la Dirección son habitualmente las siguientes:

- dificultades financieras del emisor o del obligado
- impago o moras en el pago de intereses o del principal
- pérdidas continuadas de las empresas no cotizadas

### **Pasivos financieros.**

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

### **Instrumentos derivados**

La sociedad del Grupo Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o, mantiene una cobertura de riesgo de tipo de cambio para cubrir dichos riesgos sobre cuentas a cobrar referenciadas a euros. El efecto de la variación de la tasa de cambio del activo en moneda extranjera se reconoce directamente en el patrimonio neto hasta que el activo financiero sea vendido, reembolsado o desapropiado por otro medio, o hasta que se determine que el activo en cuestión ha sufrido un deterioro de valor, en cuyo momento las ganancias o pérdidas acumuladas, previamente reconocidas como componentes del patrimonio neto, deberán ser incluidas en la ganancia o la pérdida neta del periodo.

### **Valores razonables de los instrumentos financieros.**

#### *Activos financieros no corrientes.*

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

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

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

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

#### *Activos financieros corrientes.*

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

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

#### *Deudas con entidades de crédito.*

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

#### *Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.*

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

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

#### ***g) Inversiones contabilizadas por el método de participación.***

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

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

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

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación, y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden al Grupo conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto fiscal, a la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe “Resultado en beneficios de sociedades puestas en equivalencia”, salvo que correspondan a resultados registrados por la asociada en el patrimonio neto en cuyo caso se registran directamente en el patrimonio neto.

En particular, las inversiones en sociedades con activos inmobiliarios, registradas bajo este epígrafe, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., se encuentra valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, si este fuera menor.

#### ***h) Existencias.***

Las existencias se valoran al menor entre el coste de adquisición, o de la combinación de negocios o valor de mercado, determinado éste por valoraciones de un experto independiente.

#### *Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria.*

- Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados

directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspasa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.

- *Promociones en curso:* Como promociones en curso se incluyen los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a los solares, la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación obtenida por la ejecución de la misma.
- *Edificios construidos:* A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a la cuenta "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.
- *Obra en curso:* Se recoge en este epígrafe los costes a origen correspondientes a obras donde las sociedades del Grupo trabajan como constructoras y cuyo importe se certificará a terceros.

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

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

El valor neto de realización es el precio estimado de venta dentro de la actividad normal de la entidad menos el coste estimado para la finalización del producto y el coste estimado de comercialización.

En particular, las existencias de unidades inmobiliarias registradas bajo este epígrafe, que procede de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. se encuentran valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, si este fuera menor.

#### ***i) Efectivo y equivalentes de efectivo.***

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

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

#### ***j) Deterioro del valor de los activos.***

El Grupo evalúa en cada cierre de ejercicio si hay indicios de que los activos pueden estar deteriorados. Si existe algún indicio, o cuando se requiere una prueba anual de deterioro, el Grupo realiza una estimación del importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta del activo o unidad generadora de efectivo y su valor de uso, y se determina para cada activo individualmente, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean independientes de las de otro activo o grupo de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce su valor en libros hasta su importe recuperable.

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

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

#### ***k) Acciones propias.***

Los instrumentos de patrimonio propios que se recompran (acciones propias) se deducen del patrimonio neto. Asimismo, la ganancia o pérdida se reconoce como variación de las ganancias acumuladas dentro del patrimonio neto del Grupo sin incluirlas en la cuenta de resultados consolidada.

#### ***l) Ganancias por acción.***

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

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

#### ***m) Distribución de resultados.***

La sociedad matriz del Grupo Martinsa-Fadesa ha cerrado en el ejercicio 2012 con un resultado negativo de 504.113 miles de euros. La propuesta de distribución consistirá en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

#### ***n) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.***

##### ***Subvenciones oficiales.***

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

##### ***Otros ingresos a distribuir.***

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

### *o) Provisiones.*

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

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

#### *Provisiones no corrientes.*

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para premios de jubilación: las sociedades del Grupo no tienen un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social. En algunas de las sociedades del Grupo el convenio laboral vigente establece la obligación de liquidar mediante un pago único una gratificación a empleados que, cumpliendo determinadas condiciones de antigüedad, alcanzan la edad de jubilación. La valoración de esta obligación se realiza en base a un cálculo actuarial. Ver nota 17.
2. Provisiones para impuestos: en este epígrafe se registran los importes necesarios para hacer frente a litigios o riesgos de carácter fiscal que en su conjunto ascienden a 46.773 miles de euros (74.032 miles de euros en 2011). Ver nota 17.
3. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas. De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 18.373 miles de euros (18.770 miles de euros en 2011). Ver nota 17.
4. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y para compromisos. Las sociedades del Grupo mantienen registrado un saldo de 80.724 miles de euros (63.362 miles de euros en 2011) para atender dichos compromisos. Ver nota 17.

#### *Provisiones corrientes.*

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 2.305 miles de euros (2.024 miles de euros en 2011), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminadas las mismas, el grupo tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 17.
2. Provisiones por costes pendientes de incurrir: Corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes presupuestados y los incurridos. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 36.763 miles de euros (63.136 miles de euros en 2011). Ver nota 17.

***p) Indemnizaciones por despido.***

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

***q) Impuestos.***

*Impuestos corrientes.*

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

*Impuestos sobre las ganancias.*

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

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

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

El Grupo reconoce un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que vayan a revertir en un futuro previsible y que se esperen disponer de ganancias fiscales futuras contra las cuales cargar dichas diferencias temporarias, o cuando existan pasivos fiscales similares que pudiera compensarse.

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

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

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

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

#### ***r) Arrendamientos.***

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

##### *El Grupo como arrendatario.*

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

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

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

##### *El Grupo como arrendador.*

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

#### ***s) Reconocimiento de ingresos y gastos.***

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

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

##### *Ventas de bienes.*

El ingreso se registra cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes hayan sido transmitidos al comprador. En particular, las ventas de inmuebles se registran cuando está concluida totalmente la construcción de los mismos y se produce la escritura pública o recepción por el comprador tras la puesta a su disposición. Las entregas en concepto de pago a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran como “Anticipos de clientes” en el pasivo del estado de situación financiera consolidado.

En las ventas de parcelas y solares, el reconocimiento de las ventas se produce en el momento de la firma del contrato privado por la parte correspondiente al suelo. Por la parte de la urbanización, se aplica la norma de contratos de construcción (ver apartado siguiente).

##### *Contratos de construcción.*

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser presupuestado de forma fiable, los ingresos y gastos son registrados en base al estado de ejecución del contrato a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Normalmente esto se hace calculando la proporción que suponen los gastos incurridos en la realización del trabajo en referencia al coste total presupuestado en el contrato. Tanto las variaciones en el contrato, reclamaciones y pagos de incentivos están incluidos siempre que hayan sido acordados con el cliente.

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

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

#### *Prestación de servicios.*

Los ingresos por servicios prestados se registran en la cuenta de resultados consolidada de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

#### *Ingresos por intereses.*

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

#### *Dividendos.*

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

#### *Ingresos por arrendamiento.*

El ingreso por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconoce de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento.

El Grupo excluye de la cifra de ingresos ordinarios aquellas entradas brutas de beneficios económicos recibidas por el Grupo cuando actúa como agente o comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

#### *t) Transacciones en moneda extranjera.*

Cada entidad del Grupo determina su propia moneda funcional y los elementos incluidos en los estados financieros de cada entidad se miden utilizando esa moneda funcional. Cada Sociedad integrante del Grupo registra las transacciones en monedas extranjeras con el tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción. Todas las diferencias se registran como beneficio o pérdida.

Las partidas del estado de situación financiera y de la cuenta de resultados de las sociedades cuya moneda funcional no es el euro incluidas en la consolidación, se convierten en euros aplicando el método de tipo de cambio de cierre según los siguientes tipos:

	<i>Unidades monetarias por euro</i>								
	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Húngaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (MXN)
Tipo cierre	11,11	4,44	4,07	1,96	292,30	25,15	0,82	8,58	17,19
Tipo medio	11,14	4,38	4,27	1,96	303,44	25,47	0,83	8,75	17,62

2011

Unidades monetarias por euro

	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (MXN)
Tipo cierre	11,25	4,30	4,44	1,96	310,75	25,91	0,84	8,94	18,01
Tipo medio	11,27	4,30	4,20	1,96	295,08	25,59	0,84	8,96	17,14

#### u) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

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

En concreto, con respecto a la promoción inmobiliaria, actividad principal del Grupo, todas las promociones han sido desarrolladas cumpliéndose todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los respectivos proyectos y/o memorias. Todas las actuaciones realizadas por el Grupo relativas a la minimización del impacto ambiental en sus promociones han sido incluidas como mayor coste de las mismas.

#### v) Adquisición de intereses minoritarios.

El Grupo Martinsa registra las adquisiciones de intereses minoritarios en sociedades en las que tiene el control por el coste de adquisición a la fecha de la transacción. La diferencia resultante se registra como ganancias acumuladas.

### 2.7.- Cambios en las políticas contables.

Durante el ejercicio 2012, respecto de lo indicado en la Nota 2.7 de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2011 del Grupo Martinsa Fadesa, han sido aprobadas por la Unión Europea las siguientes modificaciones:

Modificación de NIC 1. Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral (entrada en vigor el 1 de julio de 2012).

Modificación de NIC 19. 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” (entrada en vigor el 1 de enero de 2013).

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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

### 3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En los estados financieros consolidados del ejercicio 2012 se muestran las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa al cierre de dicho ejercicio. Asimismo en diferentes puntos se incluyen los principales cambios en el perímetro durante el ejercicio 2012.

**a) Retiros al perímetro.**

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante los ejercicios 2012 y 2011:

<b>Retiros del perímetro</b>	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
<b>Año 2012</b>	<b>Año 2011</b>
Fadesa U.K. limited	Construmar SAS (liquidación) Fadesa Sverige AB (liquidación) Hotel Les Orangers Saidia, S.A. Hotel Sable D`or Saidia, S.A. Inmoprado Laguna, S.L. Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A. Societé de Logements Touristiques de la Cote, S.A.

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

Las disminuciones en el porcentaje de control en las sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa durante los ejercicios 2012 y 2011 se muestran a continuación:

Disminuciones por venta de acciones	
<b>Año 2012</b>	<b>Año 2011</b>
	Guadalmina Golf, S.A.

  

Disminuciones por dilución por aumento de capital	
<b>Año 2012</b>	<b>Año 2011</b>
Compañía Agrícola del tesorillo, S.A.	

No ha habido incrementos en el porcentaje de control de sociedades del Grupo Martinsa Fadesa en los ejercicios 2012 y 2011.

**Sociedades dependientes:**

**Sociedades dependientes**

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip.	% de control
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Titular de suelos	1.830	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Sin actividad	1.202	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Central Passage Shopping Center Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	12.943	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Centro Logístico de Transp. Culleredo, S.A.	A Coruña	Entidad de conservación	61	Obralar, S.L.	100,00%	100,00%
Confias Home, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Construcciones Pórtico, S.L.	Madrid	En liquidación	2.678	Martinsa Fadesa, S.A.	99,00%	99,00%
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad	3	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera	480	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA	Sao Paulo	Sin actividad	50	Martinsa Fadesa, S.A.	99,90%	100,00%
Fadesa Bulgaria EOOD	Sofia	En liquidación	2.921	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	100,00%
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia	Titular de suelos	1.009	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	100,00%
Fadesa Deutschland GMBH I GR	Frankfurt	Sin actividad	25	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Hungaria, Rt.	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	123.373	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Ireland Limited	Dublín	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Polska SP. z.o.o.	Varsovia	Sin actividad	848	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Portugal, S.A.	Moita/Portugal	En liquidación	37.416	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	Varsovia / Polonia	Promoción inmobiliaria para venta	149.676	Martinsa Fadesa, S.A.	51,00%	51,00%
Fadesa Romania, S.R.L.	Bucarest	Promoción inmobiliaria para venta	64.256	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad	5	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	90	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%
Financiere Rive Gauche, S.A. y sociedades dependientes	Francia	Promoción inmobiliaria para venta	255.269	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	En liquidación	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	A Coruña	Sin actividad	1.500	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Las Palmas	Sin actividad	13.082	Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	100,00%
Hotel Silvershore Kft	Budapest	Titular de suelos	1.307	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	Mexico	Titular de suelos	40.124	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	17.841	Obralar, S.L./Recovi, S.L.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para venta	625	Martinsa Fadesa, S.A.	99,98%	99,98%
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de Inmuebles	21.660	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Explotación de Inmuebles	1.540	Fercler, S.L.	55,00%	55,00%
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	Explotación de Inmuebles	13.130	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Lamps, S.A.	Sevilla	Titular de suelos y campos de golf	1.427	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa-Fadesa Sío Villapark Kft	Budapest	Titular de suelos	3.866	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	755	Martinsa Fadesa, S.A.	47,50%	47,50%
Miño Golf, S.L.	A Coruña	En liquidación	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Monteagraria 2006, S.L.	Sevilla	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	14.932	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
PQF-97, S.L.	Navarra	Sin actividad	380	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Sin actividad	1.202	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	En liquidación	793	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	A Coruña	Sin actividad	661	Obralar, S.L./Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Task Arando, S.L.	Madrid	Sin actividad	6	Martinsa Fadesa, S.A.	55,00%	55,00%
Town Planning, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	7.562	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
TR-2, S.L.	Sevilla	Titular de suelos y campos de golf	2.103	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Triple Gest, S.L.	Madrid	Titular de suelos	120	Arco Iris Gestión S.L.	100,00%	100,00%
Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	41.875	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Urbanizadora de Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

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

**Negocios conjuntos:**

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

**Negocios conjuntos**

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac.	% de control
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Valladolid	Titular de suelos	12.750	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
General Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción Inmobiliaria para la venta	513.063	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Sanatorio 2000, S.L.	A Coruña	Sin actividad	30	Obralar, S.L.	50,00%	50,00%

El Grupo Martinsa-Fadesa mantiene para aquellas sociedades con actividad de las arriba indicadas, los correspondientes pactos con socios que justifican que dichas sociedades sean consideradas como negocios

conjuntos. En el ejercicio 2012 se ha producido una disminución en la participación mantenida en Compañía Agrícola El tesorillo, S.A., pasando del 50% al 30,82%, pasando a consolidarse por el método de la participación.

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

	<i>miles de €</i>	
	31/12/2012	31/12/2011
Activo corriente	198.499	181.359
Activo no corriente	23.781	33.664
	<b>222.280</b>	<b>215.022</b>
Pasivo corriente	302.654	306.648
Pasivo no corriente	(80.374)	(91.626)
	<b>222.280</b>	<b>215.022</b>
Ingresos	8.211	48.106
Coste de ventas	(4.718)	(63.448)
Gastos administrativos	11.987	(2.942)
Amortizaciones y provisiones	(922)	(2.644)
Costes financieros	(1.251)	(1.687)
Beneficio/(Pérdida) antes de impuestos	13.307	(22.615)
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(3.002)	(1.534)
<b>Beneficio Neto</b>	<b>10.305</b>	<b>(24.149)</b>

**Sociedades asociadas:**

Sociedades asociadas

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Titular de suelos	184.252	Martinsa Fadesa, S.A.	48,00%	48,00%
Comercio de Amarres, S.L.	Valencia	Sin actividad	23	Town Planning, S.L.U.	23,00%	23,00%
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Titular de suelos y agrícola	17.300	Martinsa Fadesa, S.A.	30,82%	30,82%
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria y sociedad de cartera	1.589	Martinsa Fadesa, S.A.	40,25%	40,25%
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Sin actividad	2	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación club Golf	3.506	Martinsa Fadesa, S.A.	40,25%	39,75%
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	Sopot (Polonia)	Titular de suelos	3	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Madrid	Titular de suelos	208.964	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	7	Martinsa Fadesa, S.A.	48,80%	48,80%
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	43.847	Town Planning, S.L.U.	21,43%	21,43%
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	676	Martinsa Fadesa, S.A.	28,33%	28,33%
Sociedades asociadas a GFM						
Sociedades asociadas a FRG						
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Francia	Promoción Inmobiliaria para la venta	756	Financiere Rive Gauche S.A.	N/A	N/A
	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	375	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	11.160	Town Planning, S.L.U.	10,00%	10,00%

Las participaciones en sociedades asociadas sin actividad detalladas en el cuadro anterior fueron adquiridas en función del valor estimado de los activos inmobiliarios (terrenos) que poseen. Dicha valoración, en caso de resultar inferior, se provisiona por el deterioro sufrido.

**Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación:**

Las siguientes sociedades dependientes sin actividad, han sido excluidas del proceso de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo Martinsa-Fadesa.

## Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad	747	Martinsa Fadesa S.A., Obralar, S.L.	58,06%
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	97	Martinsa Fadesa S.A., Obralar, S.L.	67,00%
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad	798	Martinsa Fadesa S.A.	100,00%
Inmobadajoz Emprend. Inmobiliarios, S.Lda.	Lisboa	Sin actividad	5	Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	100,00%

**4.-OPERACIONES DEL EJERCICIO****Operaciones de 2012.**

- Fadesa UK Limited, Se ha procedido a su liquidación.
- Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A. ha realizado una ampliación de capital a la que no ha acudido la Sociedad Dominante, produciendo la correspondiente dilución de la participación.

**Operaciones de 2011.**

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

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

**5.- 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.

El Grupo ha realizado la clasificación anterior considerando los siguientes factores:

- Características económicas similares de los negocios
- Facilitar a los usuarios de los estados financieros consolidados, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y los entornos económicos donde opera.

Las siguientes tablas presentan información sobre los ingresos y resultados, y cierta información sobre activos y pasivos, relacionada con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

	Actividades continuadas 31-12-12	Actividades continuadas 31-12-11
<b>Ingresos y resultados por segmentos</b>		
<b>ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>		
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	157.728	174.585
Coste de venta	(163.599)	(222.200)
<b>Margen bruto</b>	<b>(5.871)</b>	<b>(47.615)</b>
Venta de activos inmobiliarios	2.675	5.616
Coste de venta de activos inmobiliarios	(2.518)	(5.970)
<b>Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios</b>	<b>156</b>	<b>(354)</b>
Otros gastos de explotación	(13.474)	(91.726)
Otros ingresos de explotación	11.398	4.650
<b>RESULTADO OPERATIVO BRUTO</b>	<b>(7.790)</b>	<b>(135.045)</b>
Dotación amortización inmovilizado	(4.102)	(10.239)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(382.701)	(337.885)
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>(394.592)</b>	<b>(483.170)</b>
Diferencial financiero	(140.477)	(44.757)
Deterioro de instrumentos financieros	(52.752)	(34.629)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	(1.478)	1.542
Resultados por ventas de participaciones	--	--
Cambios en valor razonable de inversiones inmobiliarias	(3.394)	(6.015)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(592.694)</b>	<b>(567.028)</b>
Impuesto de Sociedades	11.634	(15.716)
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>(581.060)</b>	<b>(582.743)</b>
Resultado atribuible a socios externos	(1.778)	(1.928)
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(582.838)</b>	<b>(584.671)</b>

	<i>miles de €</i> Actividad inmobiliaria
<b>Año 2012</b>	
Resultado neto atribuible	(582.838)
Amortización de activos	(4.102)
Provisiones tráfico	(382.701)
Diferencial financiero (Nota 20.3)	(140.477)
Otros resultados	(55.559)

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

Tanto en el ejercicio 2012, como en el ejercicio 2011, todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario.

Información geográfica.

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a los segmentos geográficos del Grupo para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011

2012					<i>miles de €</i>
	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	61.981	90.211	8.211	--	160.403
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	--	--	--	--	--
<b>Total ingresos clientes externos</b>	<b>61.981</b>	<b>90.211</b>	<b>8.211</b>	<b>--</b>	<b>160.403</b>

Año terminado a 31 de diciembre de 2011.

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

La información geográfica relativa a inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles se incluye en las notas 6, 7 y 8.

## 6.- INMOVILIZADO MATERIAL

Durante el ejercicio 2012 los principales movimientos de este epígrafe se corresponden a traspasos a inversiones inmobiliarias y por cambios en el método de consolidación de Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A., pasando a ser consolidada por el método de la participación.

El Grupo Martinsa-Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2012 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

## 7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el año 2012 y 2011 respectivamente es el siguiente:

					<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>

					<i>miles de €</i>
Inversiones inmobiliarias - 2011	Saldo a 31/12/2010	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2011
Total coste	142.551	--	(18.131)	41.946	166.365
Ajuste a valor razonable	(11.006)	--	(6.015)	(1.329)	(18.350)
<b>Valor neto</b>	<b>131.545</b>	<b>--</b>	<b>(24.146)</b>	<b>40.617</b>	<b>148.015</b>

Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 son las siguientes:

<i>Año 2012</i>										<i>miles de €</i>
Comunidad/ País	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca	
Madrid	Madrid	Madrid	Apartamentos	--	698	205	493	--	--	
Castilla León	León	León	Hotel	Local / 1.565 m2	1.982	1.824	158	--	--	
Madrid	Soto Henares	Soto henares	Viviendas	40.431 m2	35.202	6.990	28.212	--	20.320	
Andalucía	huelva	Ayamonte	local comercial	--	55	--	55	--	--	
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	6.551,08 m2	2.005	--	2.005	--	--	
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m2	22.349	2.045	20.304	--	12.270	
Hungría	--	Budapest	Comercial	--	15.671	--	15.671	--	--	
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.009,93 m2 / 8 locales	1.978	90	1.888	--	--	
Madrid	--	Aranjuez	C. de Golf	--	5.792	--	5.775	17	--	
Andalucía	--	Ayamonte	C. de Golf	--	6.930	--	6.930	--	--	
Galicia	--	Miño	C. de Golf	--	3.074	--	3.074	--	--	
Logroño	--	Sojuela	C. de Golf	--	4.067	3.214	853	--	--	
Aragón	--	Jaca	C. de Golf	--	3.578	--	3.555	23	--	
Madrid	Madrid	--	Plazas garaje	63,68 m2	54	--	54	--	--	
Madrid	Madrid	--	Viviendas	--	1.455	336	1.119	--	260	
Madrid	Madrid	Villanueva de la Cañada	Viviendas	24.771 m2	16.518	6.989	9.529	--	12.800	
Madrid	Madrid	--	Viviendas	169,16 m2	50	--	50	--	--	
Galicia	A Coruña	A Coruña	Local/garage	6.558,25 m2/ 4 locales	4.412	--	4.412	--	--	
Madrid	Madrid	Madrid	Viviendas	5.284,12 m2	12.560	3.688	8.872	--	2.335	
<b>Total</b>					<b>138.430</b>	<b>25.381</b>	<b>113.009</b>	<b>40</b>	<b>47.985</b>	

<i>Año 2011</i>										<i>miles de €</i>
Comunidad/ País	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca	
Madrid	Madrid	Madrid	Apartamentos	--	754	304	450	--	--	
Castilla León	León	León	Hotel	Local / 1.565 m2	1.970	1.812	158	--	--	
Madrid	Soto Henares	Soto henares	Viviendas	40.431 m2	40.287	6.548	33.739	--	20.320	
Andalucía	huelva	Ayamonte	local comercial	--	423	--	423	--	--	
Andalucía	huelva	Ayamonte	local comercial	--	660	--	660	--	--	
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	6.946 m2	806	806	--	--	1.081	
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	6.551,08 m2	2.159	--	2.159	--	--	
Marruecos	--	Saidia	Puerto	1303 amarres	9.993	--	9.993	--	--	
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m2	11.453	2.044	9.409	--	6.748	
Hungría	--	Budapest	Comercial	--	20.900	--	20.900	--	22.000	
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.009,93 m2 / 8 locales	2.006	90	1.916	--	--	
Madrid	--	Aranjuez	C. de Golf	--	5.955	--	5.938	17	--	
Andalucía	--	Ayamonte	C. de Golf	--	6.890	--	6.890	--	--	
Galicia	--	Miño	C. de Golf	--	3.264	--	3.264	--	--	
Logroño	--	Sojuela	C. de Golf	--	4.020	3.214	806	--	--	
Aragón	--	Jaca	C. de Golf	--	3.490	--	3.468	22	--	
Madrid	Madrid	--	Plazas garaje	63,68 m2	55	--	55	--	--	
Madrid	Madrid	--	Viviendas	--	1.589	336	1.253	--	260	
Madrid	Madrid	Villanueva de la Cañada	Viviendas	24.771 m2	17.965	6.989	10.976	--	12.800	
Madrid	Madrid	--	Viviendas	5.284,12 m2	13.375	3.688	9.687	--	2.335	
<b>Total</b>					<b>148.015</b>	<b>25.831</b>	<b>122.145</b>	<b>40</b>	<b>65.544</b>	

## 8.- ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Activos intangibles” han sido durante los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente, los siguientes:

	<i>miles de €</i>				
<u>Inmovilizado inmaterial</u>	Saldo a 31-12-2011	Inversiones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31-12-2012
Concesiones administrativas	322	1	--	--	323
Derechos de traspaso	--	--	--	--	--
Aplicaciones informáticas	890	115	(18)	(2)	985
<b>Total coste</b>	<b>1.213</b>	<b>116</b>	<b>(18)</b>	<b>(2)</b>	<b>1.308</b>
Amort. acum. concesiones administrativas	(191)	(40)	--	104	(127)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(74)	--	--	74	--
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(334)	(184)	--	(178)	(696)
<b>Valor neto</b>	<b>613</b>	<b>(108)</b>	<b>(18)</b>	<b>(2)</b>	<b>485</b>

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

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

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

	<i>miles de €</i>	
<u>Concepto</u>	Saldo a 31/12/2012	Saldo a 31/12/2011
Concesiones administrativas	--	--
Aplicaciones informáticas	308	240
<b>Total coste</b>	<b>308</b>	<b>240</b>
Amortización acumulada	(193)	(192)
<b>Valor neto</b>	<b>115</b>	<b>48</b>

Las siguientes tablas presentan información geográfica del Grupo para los años terminados el 31 diciembre de 2012 y 2011:

2012					<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	322	--	--	--	322
Derechos de traspaso	23	--	--	--	23
Aplicaciones informáticas	654	282	26	--	962
Provisiones	(24)	--	--	--	(24)
Amortización acumulada	(604)	(172)	(22)	--	(798)
<b>Valor neto</b>	<b>371</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>--</b>	<b>485</b>

  

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

## 9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 9.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

2012				<i>miles de €</i>
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar		Total
<b>Instrumentos financieros de activos no corrientes:</b>	<b>2.195</b>	<b>54.493</b>		<b>56.688</b>
Acciones no cotizadas	22.859	--		22.859
Créditos a sociedades asociadas	--	93.330		93.330
Otros créditos	--	3.056		3.056
Depósitos y fianzas	--	2.835		2.835
Provisiones por deterioro	(20.664)	(44.728)		(65.392)
<b>Instrumentos financieros de activos corrientes:</b>	<b>--</b>	<b>276.743</b>		<b>276.743</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>--</b>	<b>121.929</b>		<b>121.929</b>
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	9		9
Otros créditos	--	11.271		11.271
Depósitos y fianzas	--	27.066		27.066
Provisiones por deterioro	--	(413)		(413)
<b>Subtotal otros activos financieros corrientes</b>	<b>--</b>	<b>37.933</b>		<b>37.933</b>
Deudores varios	--	84.910		84.910
Personal	--	594		594
Provisiones por deterioro	--	(13.258)		(13.258)
<b>Subtotal otros activos corrientes</b>	<b>--</b>	<b>72.246</b>		<b>72.246</b>
<b>Efectivo y equivalentes</b>	<b>--</b>	<b>44.635</b>		<b>44.635</b>
<b>Total</b>	<b>2.195</b>	<b>331.236</b>		<b>333.431</b>

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

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

*Acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas.*

El detalle de acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

2012		miles de €			
Sociedad	%	Acciones no cotizadas		Créditos soc.	Provisión por
		Coste	Provisión		
Asociadas Financiere Rive Gauche	--	224	(100)	33.112	--
Casasola, explotaciones agropecuarias	48,00%	--	--	59	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	30,82%	--	--	261	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	(12.525)	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	--	--	30	(30)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	50,00%	--	--	26.607	(26.607)
Ecoprensa, S.L.	0,52%	1.458	(1.413)	--	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(716)	--	--
Grupo 14 inmov. Por excelencia	--	--	(0)	--	--
Inversiones Rústicas y Urbanas 2000, S.A.	33,00%	--	--	939	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Inmobadajoz Empreendiment Inmob. S. Ltda.	100,00%	5	(5)	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	(5.010)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Pinturas Meldorf, S.A.	--	--	--	84	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	28,32%	--	--	16.315	(16.315)
Sanatorio 2000, S.L.	50,00%	--	--	--	--
Subgrupo Marruecos	--	--	--	14.838	(1.656)
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	--	--	120	(120)
<b>Total</b>		<b>22.859</b>	<b>(20.664)</b>	<b>93.330</b>	<b>(44.728)</b>

2011		miles de €			
Sociedad	%	Acciones no cotizadas		Créditos soc. asociadas	Provisión por deterioro
		participación	Coste		
Asociadas Financiere Rive Gauche	--	220	--	32.146	(213)
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	50,00%	--	--	130	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	(12.525)	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	--	--	30	(30)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	50,00%	--	--	26.607	(25.860)
Ecoprensa, S.L.	0,52%	1.458	--	--	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(1.574)	--	--
Grupo 14 inmob. Por excelencia	0,00%	0	--	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Inmobadajoz Empreendiment Inmob. S. Ltda.	100,00%	5	(5)	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	(5.010)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	28,32%	--	--	16.450	(16.156)
Sanatorio 2000, S.L.	50,00%	--	--	0	--
Subgrupo Marruecos	--	--	--	15.003	(14.659)
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	--	--	120	--
<b>Total</b>		<b>22.855</b>	<b>(20.009)</b>	<b>91.452</b>	<b>(56.917)</b>

La principal variación en 2012 con respecto a 2011 se corresponde con la reclasificación de la provisión por el crédito al subgrupo Marruecos, por importe de 13.003 miles de euros, registrado en 2012 como deuda con dicho subgrupo en el pasivo del balance adjunto.

Las participaciones detalladas anteriormente figuran registradas al coste de adquisición al no ser posible determinar su valor razonable de forma fiable. Para el análisis de la posible existencia de deterioro se tiene en cuenta el coste de adquisición más el importe de las plusvalías tácitas existentes a la fecha de cierre del ejercicio. En el ejercicio 2011 se provisionó las participaciones en las empresas asociadas Complejos Rurales Montesierra y Nueva Ciudad Zailia, por importe de de 17.535 miles de euros.

## b) Instrumentos financieros de activos corrientes:

### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

	miles de €	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2012	2011
Clientes	153.583	262.876
Anticipos	4.159	12.607
Provisiones	(35.813)	(76.103)
<b>Total</b>	<b>121.929</b>	<b>199.381</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 11 de esta memoria relativa a "Riesgo de crédito".

Las cuentas a cobrar a clientes se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable, lo que supone actualizar su valor nominal a una tasa de interés equivalente a la del mercado, en función del vencimiento esperado de estas partidas. A partir de la valoración inicial, estas cuentas se registran por su coste amortizado. Dicho saldo mantiene registrado implícitamente un descuento financiero de 25.184 miles de euros calculado en ejercicios anteriores. Dadas las especiales circunstancias en la que se encuentra la Sociedad Dominante y que el cobro de estos saldos, en una parte muy significativa, dependerá del cumplimiento de hitos urbanísticos y constructivos y de las propias negociaciones que se mantienen con los clientes, no es posible

determinar un calendario cierto de cobro, aunque se podría estimar que dichos cobros para los tres años siguientes al cierre pudiera situarse en un 25% del conjunto y un 75% para los años sucesivos.

#### **Depósitos y fianzas:**

Las partidas más significativas registradas en este epígrafe corresponden a depósitos en bancos indisponibles en garantía de avales concedidos por entidades financieras por importe de 15.910 miles de euros (42.192 miles euros en 2011) y depósitos en juzgados por procesos pendientes de liquidar por importe de 10.627 miles de euros (8.811 miles de euros en 2011).

#### **Deudores varios:**

La variación más significativa que se ha producido en este epígrafe con respecto al ejercicio 2011 se corresponde con el saldo registrado, por importe de 40.880 miles de euros, derivado de una venta de suelos realizada en 2012 con cláusula de subrogación en las obligaciones mantenida por la Sociedad Dominante con el antiguo propietario del suelo, con el que se mantiene una deuda concursal ordinario 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 44.624 miles de euros corresponde, entre otros, a:

- Asociadas a Marruecos 5.490 miles de euros (2.016 miles de euros en 2011)
- Deudores varios por importe de 32.706 miles de euros (34.460 miles de euros en 2011). 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 deterior por importe de 13.258 miles de euros (13.804 miles de euros en 2011)

#### **Efectivo y equivalentes:**

	<i>miles de €</i>	
Efectivo y otros medios líquidos	2012	2011
Efectivo de caja y bancos	36.431	42.693
Depósitos a corto plazo	8.204	18.585
<b>Total</b>	<b>44.635</b>	<b>61.278</b>

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

## **9.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO**

#### **Deuda concursal:**

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

<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 2012, por agregación para el conjunto de las sociedades del Grupo, es el siguiente:

<i>miles de €</i>							
Clasificación de la deuda concursal por agregación de todas las sociedades del Grupo							
Categoría	Privilegiada especial	Privilegiada general	Ordinaria	Préstamos Participativos	Subordinada	Intereses de deuda Concursal	Total
<b>Instrumentos financieros de pasivo corriente</b>	<b>799.658</b>	<b>10.308</b>	<b>3.576.947</b>	<b>1.302.752</b>	<b>560.628</b>	<b>189.413</b>	<b>6.439.706</b>
Deudas con entidades de crédito	257.036	--	3.212.279	993.633	394.205	162.690	5.019.843
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	438.090	--	--	--	--	--	438.090
Otras deudas	104.532	10.308	364.668	309.119	166.423	26.723	981.773
<b>Total</b>	<b>799.658</b>	<b>10.308</b>	<b>3.576.947</b>	<b>1.302.752</b>	<b>560.628</b>	<b>189.413</b>	<b>6.439.706</b>

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

<i>miles de €</i>							
Clasificación de la deuda concursal por agregación de todas las sociedades del Grupo							
Pasivo corriente	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y sig.	Total
<b>Deuda concursal Ordinaria</b>	<b>38.928</b>	<b>442.361</b>	<b>666.485</b>	<b>917.228</b>	<b>917.228</b>	<b>594.717</b>	<b>3.576.947</b>

El saldo y clasificación de la deuda concursal a 31 de diciembre de 2011, por agregación para el conjunto de las sociedades del Grupo, era el siguiente:

<i>miles de €</i>							
Clasificación de la deuda concursal por agregación de todas las sociedades del Grupo							
Categoría	Privilegiada especial	Privilegiada general	Ordinaria	Préstamos Participativos	Subordinada	Intereses de deuda Concursal	Total
Deudas con entidades de crédito	917.887	10.372	3.583.633	794.780	578.833	495.768	6.381.272
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	287.869	--	3.228.722	569.757	382.590	430.499	4.899.437
Otras deudas	521.880	--	--	--	--	--	521.880
	108.137	10.372	354.911	225.022	196.244	65.269	959.955
<b>Total</b>	<b>917.887</b>	<b>10.372</b>	<b>3.583.633</b>	<b>794.780</b>	<b>578.833</b>	<b>495.768</b>	<b>6.381.272</b>

En los desgloses anteriores no figura registrada la deuda reconocida por la Administración Concursal a cada una de las seis filiales en concurso procedente 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 183.9325. miles de euros con empresas del grupo (166.386 miles de euros en 2011) que, tras el proceso de consolidación, no forman parte del pasivo consolidado al cierre de cada ejercicio.

**Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corriente:**

<b>2012</b>	<i>miles de €</i>
	<b>Deudas y cuentas a pagar</b>
<b>Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:</b>	<b>5.873.795</b>
Deudas con entidades de crédito	5.041.903
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>5.041.903</b>
Fianzas y depositos recibidos	596
Otras deudas	831.296
<b>Subtotal otros pasivos no corrientes</b>	<b>831.892</b>
<b>Instrumentos financieros de pasivos corrientes:</b>	<b>1.034.555</b>
Deudas con entidades de crédito	695.927
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>695.927</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	324.604
<b>Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>324.604</b>
Depósitos y fianzas recibidos	955
Deudas representadas en efectos a pagar	1
Remuneraciones pendientes de pago	2.099
Otras deudas	10.969
<b>Subtotal otros pasivos corrientes</b>	<b>14.024</b>
<b>Total</b>	<b>6.908.350</b>

  

<b>2011</b>	<i>miles de €</i>
	<b>Deudas y cuentas a pagar</b>
<b>Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:</b>	<b>5.722.864</b>
Deudas con entidades de crédito	4.908.711
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>4.908.711</b>
Fianzas y depositos recibidos	601
Otras deudas	813.552
<b>Subtotal otros pasivos no corrientes</b>	<b>814.153</b>
<b>Instrumentos financieros de pasivos corrientes:</b>	<b>1.229.249</b>
Deudas con entidades de crédito	831.477
<b>Subtotal deudas con entidades de crédito</b>	<b>831.477</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	382.051
<b>Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>382.051</b>
Depósitos y fianzas recibidos	850
Deudas representadas en efectos a pagar	37
Remuneraciones pendientes de pago	3.403
Otras deudas	11.431
<b>Subtotal otros pasivos corrientes</b>	<b>15.721</b>
<b>Total</b>	<b>6.952.113</b>

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

Tal como se describe en las notas 1.2 y 2.1 de esta memoria consolidada, el Grupo clasifica como pasivo corriente la totalidad de la deuda vinculada al negocio inmobiliario con independencia de los plazos de vencimiento establecidos en los respectivos contratos de formalización de deuda, manteniendo registrado como deuda financiera no corriente el resto de la deuda que tiene vencimiento superior a un año desde la fecha de cierre del ejercicio. Adicionalmente en el pasivo corriente, se clasifica entre deuda vinculada al negocio

inmobiliario a corto y largo plazo, según la fecha de vencimiento, siendo a corto plazo las que tienen una fecha inferior a un año y a largo plazo aquellas que su fecha de vencimiento es superior al periodo antes mencionado.

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

	<i>miles de €</i>	
<b>PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	67	145
Préstamos hipotecarios	60.618	28.899
Deuda Concursal	4.818.527	4.449.167
Deuda Concursal por intereses	162.691	430.499
<b>Total</b>	<b>5.041.903</b>	<b>4.908.711</b>

	<i>miles de €</i>	
<b>PASIVO FINANCIERO CORRIENTE</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	313.239	97.296
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	283.846	665.746
Deuda Concursal	38.626	19.771
Otros préstamos	9.289	--
Deuda procedente de instrumentos derivados	19	18
Intereses devengados y no vencidos	50.908	48.647
<b>Total</b>	<b>695.927</b>	<b>831.477</b>

Como se indica en el cuadro anterior dentro del "Pasivo financiero corriente" se mantiene registrado deuda concursal por importe de 38.626 miles de euros (19.771 miles de euros en 2011). Adicionalmente, en este epígrafe, se mantienen registrados préstamos hipotecarios por importe de 468.560 miles de euros (521.880 miles de euros en 2011) que tienen carácter de deuda concursal, clasificada con privilegio especial, que por estar vinculados a la actividad corriente del grupo, se registra en este apartado.

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

<b>2012</b>		<i>miles de €</i>	
<b>Concepto</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Largo plazo</b>	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	31.316	329	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	244.080	242.527	
Otros préstamos hipotecarios	30.034	--	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	7.809	40.991	
<b>Total</b>	<b>313.239</b>	<b>283.846</b>	

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

#### Préstamos hipotecarios subrogables:

Si bien, los préstamos hipotecarios subrogables en su mayor parte no tienen exigibilidad a menos de doce meses, al tener vencimientos superiores a un año. (tal y como se especificaba en el cuadro de vencimientos de

deuda corrientes), las sociedades del Grupo han adoptado el criterio de clasificar todos aquellos importes que corresponden a la financiación de inmuebles que cumplan las dos condiciones siguientes:

- 1) Que a 31 de diciembre de 2012 existan compromiso firme de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de Compraventa de carácter privado sobre los bienes afectados sobre los préstamos y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

#### Deudas por efectos descontados:

A 31 de diciembre de 2012 toda la deuda contraída por descuentos de efectos comerciales se incluye en la deuda concursal registrada con entidades de crédito.

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

#### Vencimiento de deudas con entidades de crédito

<b>2012</b>						<i>miles de €</i>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017 y sig.</b>	<b>Total</b>
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>

<b>2011</b>						<i>miles de €</i>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016 y sig.</b>	<b>Total</b>
Préstamos y créditos	26.668	307	473	490	1.032	28.969
Leasing	--	--	--	--	145	145
<b>Total</b>	<b>26.668</b>	<b>307</b>	<b>473</b>	<b>490</b>	<b>1.177</b>	<b>29.114</b>

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2012 ha sido de Euribor 12 meses con un diferencial de 50 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial de 50 puntos básicos en 2011).

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

El desglose de vencimientos para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

<b>2012</b>							<i>miles de €</i>
<b>Pasivo corriente</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018 y sig.</b>	<b>Total</b>
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	209.041	8.296	8.353	8.397	8.440	486.607
Préstamos / pólizas para financiación de suelo	7.809	--	8.591	7.297	25.078	--	48.775
<b>Total</b>	<b>310.378</b>	<b>209.774</b>	<b>17.592</b>	<b>16.381</b>	<b>34.026</b>	<b>8.935</b>	<b>597.086</b>

2011							<i>miles de €</i>	
Pasivo corriente	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	6.781	1.692	667	665	692	486	10.983	
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	36.945	2.497	500	656	707	743	42.048	
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	285.520	14.490	9.898	9.839	10.041	10.543	340.331	
Préstamos / pólizas para financiación de suelo	210.142	159.538	--	--	--	--	369.680	
<b>Total</b>	<b>539.388</b>	<b>178.217</b>	<b>11.065</b>	<b>11.160</b>	<b>11.440</b>	<b>11.772</b>	<b>763.042</b>	

#### b) Otras deudas: (Pasivos no corrientes)

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 asciende a 831.892 miles de euros (814.153 miles de euros en 2011), de los que 811.698 miles de euros (793.580 miles de euros en 2011) miles de euros corresponden a deuda concursal y el resto, prácticamente en su totalidad, corresponden a deudas de la sociedad dependiente FPP con el socio externo.

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

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

			<i>miles de €</i>	
Acreedores comerciales	2012	2011		
Anticipos recibidos de clientes	130.091	152.457		
Deudas por compras o prestaciones de servicios	103.873	104.458		
Deudas representadas en efectos a pagar	251	265		
Deudas por adquisición de suelo	57.136	90.959		
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	--	--		
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	33.253	33.913		
<b>Total</b>	<b>324.604</b>	<b>382.051</b>		

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 130.091 miles de euros (152.457 miles de euros en 2011), con vencimientos estimados entre los años 2013 y 2014 según las fechas previstas de entregas, de los que 17.358 miles de euros (20.320 miles de euros en 2011) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas. La mayor parte del saldo registrado a diciembre de 2012 y 2011 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 57.136 miles de euros (90.959 miles de euros en 2011) que no devengan intereses. La totalidad de la deuda registrada en 2012 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 2012 incluye las provisiones por salarios y otros conceptos vinculados devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

#### e) Otras deudas:

Al cierre del ejercicio, en este epígrafe se mantiene registrado 10.969 miles de euros (11.431 miles de euros en 2011), de los que 6.780 miles de euros (3.872 miles de euros en 2011) corresponden a deuda concursal.

**10. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La comparación entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo Martinsa Fadesa al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	<i>miles de €</i>			
	2012		2011	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
<b>Activos financieros no corrientes:</b>	<b>56.688</b>	<b>56.688</b>	<b>43.543</b>	<b>43.543</b>
Acciones no cotizadas	22.859	22.859	22.855	22.855
Créditos a sociedades asociadas	93.330	93.330	91.452	91.452
Otros créditos	3.056	3.056	3.456	3.456
Depósitos y fianzas	2.835	2.835	2.706	2.706
Provisiones por deterioro	(65.392)	(65.392)	(76.926)	(76.926)
<b>Activos financieros corrientes:</b>	<b>276.743</b>	<b>276.743</b>	<b>366.435</b>	<b>366.435</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	121.929	121.929	199.381	199.381
Créditos a empresas asociadas	9	9	3.022	3.022
Otros créditos	11.271	11.271	19.388	19.388
Depósitos y fianzas	27.066	27.066	53.787	53.787
Deudores varios	84.910	84.910	43.269	43.269
Personal	594	594	585	585
Provisiones por deterioro	(13.671)	(13.671)	(14.275)	(14.275)
Efectivo y equivalentes	44.635	44.635	61.278	61.278
<b>Total</b>	<b>333.431</b>	<b>333.431</b>	<b>409.978</b>	<b>409.978</b>

	<i>miles de €</i>			
	2012		2011	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>	<b>5.873.795</b>	<b>5.873.795</b>	<b>5.722.863</b>	<b>5.722.863</b>
Deudas con entidades de crédito	5.041.903	5.041.903	4.908.711	4.908.711
Fianzas y depósitos recibidos	596	596	601	601
Otras deudas	831.296	831.296	813.552	813.552
<b>Pasivo financieros corrientes:</b>	<b>1.034.555</b>	<b>1.034.555</b>	<b>1.229.250</b>	<b>1.229.250</b>
Deudas con entidades de crédito	695.927	695.927	831.477	5.319.707
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	324.604	324.604	382.051	486.125
Depósitos y fianzas recibidos	955	955	850	583
Deudas representadas en efectos a pagar	1	1	37	0
Remuneraciones pendientes de pago	2.099	2.099	3.404	2.237
Otras deudas	10.969	10.969	11.431	739.226
<b>Total</b>	<b>6.908.350</b>	<b>6.908.350</b>	<b>6.952.112</b>	<b>6.952.112</b>

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

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

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se

han producido como consecuencia del proceso concursal al que se acogió la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales y que en la actualidad se encuentra en fase de cumplimiento de Convenio.

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 2012 se ha continuado con la política realizada en ejercicios anteriores, consistente en un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando la Sociedad a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos.

### **Riesgo patrimonial**

Durante los últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2012, 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 2012, 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 2012 existen créditos derivados de operaciones comerciales, fundamentalmente de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores, por un importe de 154 millones de euros, aproximadamente (263 millones de euros en 2011). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la Sociedad Dominante, inmersa en la fase de cumplimiento de Convenio y con muy limitada accesibilidad al crédito, podría impedir el desarrollo de proyectos y, en consecuencia, incurrir en incumplimientos con clientes.

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2012 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se

desprenden diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

En este sentido, en el ejercicio 2012 se ha realizado una revisión sobre las operaciones más significativas que mantenían saldos a cobrar. Como consecuencia de dicho análisis y, ante la conclusión que las circunstancias actuales hace prácticamente imposible que la Sociedad Dominante pueda cumplir con los compromisos contraídos con los clientes, se ha procedido a reclasificar saldos deudores a existencias por importe de 40.868 miles de euros.

Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2012 es superior a 10 millones de euros (6 clientes), suponen el 51% de la deuda nominal total (154 millones de euros).

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

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.691 millones de euros (5.679 millones de euros en 2011), de los que 5.020 millones de euros (4.899 millones de euros en 2011) corresponden a deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de pago que establece el Convenio de acreedores. La salida de situación concursal obliga a las sociedades del Grupo a atender dicha deuda en las condiciones del Convenio más los pagos que se produzcan contra la masa, bien por deuda nueva contraída, bien por resoluciones judiciales o acuerdos de operaciones iniciadas con anterioridad a la declaración del concurso. En estas circunstancias, el riesgo de liquidez es el más importante al que se enfrenta el Grupo una vez aprobado el Convenio de acreedores.

### **Riesgo de mercado**

Durante el ejercicio 2012, el 39% (12% en 2011) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 78% (80% en 2011) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 68% (68% en 2011) con 29% (29% en 2011); 18% (16% en 2011) y 21% (23% en 2011) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante que sirvió de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

### **Riesgo de tipo de interés**

La política del Grupo consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. Como consecuencia, excepto para el Contrato de Novación de Financiación, la práctica totalidad de la deuda de las sociedades del Grupo está formalizada con referencia a la evolución del tipo de interés. El tipo de referencia es el Euribor.

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

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

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

Al igual que al 31 de diciembre de 2012, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el

estado de situación financiera consolidada del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 26 % de las ventas del Grupo en 2012 (54.7% en 2011) 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 (44% en 2011) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dírham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

<i>miles de €</i>			
Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2012	15	8.743	54.966
2012	20	11.657	73.288
2012	(10)	(5.828)	(36.644)
2012	(5)	(2.914)	(18.322)

El efecto antes mencionado es sin considerar el efecto de la posible capitalización.

## 12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3. Los movimientos registrados en los ejercicios 2012 y 2011 en este epígrafe son los siguientes:

<b>2012</b>							<i>miles de €</i>
Sociedad	31/12/2011	Resultado 2012	Adiciones	Trasposos	Provision por deterioro	Retiros	31/12/2012
Sociedades asociadas al grupo F.R.G.	2.225	309	--	(1.334)	( )	--	1.200
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	76.073	(294)	--	--	(2.813)	--	72.967
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	--	4.579
Eolica Grupo Norte	0	( )	--	--	( )	--	( )
Guadalmina Golf, S.A.	9.937	27	--	--	( )	--	9.964
Iberinvest, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Inversiones Inmb. Rústicas Urbanas, S.A.	129.834	(5)	--	--	(28.509)	--	101.320
Remobar, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	28.133	(677)	--	--	(22.673)	--	4.783
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales,	346	--	--	--	(346)	--	--
Sociedades asociadas al grupo G.F.M.	--	--	9.905	--	( )	--	9.905
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	686	--	--	--	--	--	686
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	--	--	--	--	--	--
<b>Total</b>	<b>250.769</b>	<b>(1.169)</b>	<b>27.205</b>	<b>(1.334)</b>	<b>(52.752)</b>	<b>--</b>	<b>222.718</b>

**2011** *miles de €*

Sociedad	31/12/2010	Resultado			Provision por		31/12/2011
		2011	Adiciones	Trasposos	deterioro	Retiros	
Asociadas Grupo FRG	--	1.379	--	846	--	--	2.225
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	78.843	--	--	1.060	(3.830)	--	76.073
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Castilla León, S.L.	9.091	724	--	(6.300)	--	--	3.515
Eolica Grupo Norte	--	--	--	--	--	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	12.092	36	--	(1.208)	--	(983)	9.937
Iberinvest, S.L.	(40)	--	--	40	--	--	--
Inversiones Inmb. Rústicas Urbanas, S.A.	146.712	(53)	--	(11.361)	(5.465)	--	129.834
Remobar	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	24.385	(684)	--	12.231	(7.799)	--	28.133
RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales,	(241)	346	--	241	--	--	346
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	116	(2)	--	572	--	--	686
Volca Inmuebles, S.L.	--	(204)	--	204	--	--	--
<b>Total</b>	<b>270.977</b>	<b>1.542</b>	<b>--</b>	<b>(3.675)</b>	<b>(17.094)</b>	<b>(983)</b>	<b>250.769</b>

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

**2012** *miles de €*

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio /
					Pérdida
Asociada Grupo FRG (Colmassy)	26.334	19.787	1.763	32.307	4.784
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.525	855	1.745	--	(76)
Comercio de Amarres, S.L.	60	108	(60)	--	12
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	60.081	47.588	11.377	--	1.116
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	32.766	2.052	30.600	--	114
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	55.140	21.403	33.899	--	(162)
Residencial Golf Mar, S.L.	92.134	100.041	2.265	--	(10.172)
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	114.139	117.704	(1.223)	3.760	(2.342)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.588	211	1.376	--	(0)
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	79.578	77.345	5.482	--	(3.249)
<b>Total</b>	<b>469.036</b>	<b>391.911</b>	<b>87.100</b>	<b>36.067</b>	<b>(9.975)</b>

**2011** *miles de €*

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

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.

### 13.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

2012		<i>Miles de €</i>	
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	4.565.011	--	4.565.011
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	547.443	7.268	554.710
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	71.017	--	71.017
Obras en curso de construcción de ciclo corto	54.490	--	54.490
Edificios construidos	276.140	18.850	294.990
Provisiones	(2.779.180)	--	(2.779.180)
<b>Total</b>	<b>2.734.921</b>	<b>26.118</b>	<b>2.761.038</b>

  

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

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

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

Las existencias se registran al menor entre el coste o por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 31 de diciembre de 2012 y 2011. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios incluidos en el epígrafe de existencias se ha registrado una provisión netas por importe de 397.513 miles de euros (306.299 miles de euros en 2011).

El Grupo mantiene compromisos de venta sobre las existencias por importe de 245 millones de euros sobre los que ha percibido anticipos de clientes por importe de 130 millones de euros (ver notas 9 y 18).

#### 14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

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

##### Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2012 y 2011 está representado por 93.191.822 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

### Prima de emisión.

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

### Reserva legal.

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

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

### Otras reservas

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

### Diferencias de conversión.

Esta reserva comprende a todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión de estados financieros en moneda extranjera que no se derivan de las operaciones de la Sociedad Dominante.

El detalle por sociedad de las diferencias de conversión registradas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2012	2011
General Firm of Morocco	(3.579)	(3.373)
Fadesa Polska SP, Z.o.o.	(59)	(59)
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	(1.696)	(1.696)
Fadesa Hungaria, Rt.	(2.689)	(2.385)
Fadesa Cesko, s.r.o.	(51)	(51)
Fadesa Romania, S.R.L.	595	597
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	(6.226)	(6.226)
F. UK Limited	--	183
<b>Total</b>	<b>(13.705)</b>	<b>(13.010)</b>

### Acciones propias.

La Sociedad Dominante tenía concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad dominante. No obstante, durante el ejercicio 2012 y 2011 no se han producido movimientos con acciones propias.

Al cierre del 2012 y 2011 la sociedad dominante mantiene 1.651.913 acciones propias por importe de 31.414 miles de euros.

## Ganancia por acción

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

El Grupo Martinsa-Fadesa tiene emitidos instrumentos de capital que pueden convertirse en acciones ordinarias en el futuro. Teniendo en cuenta:

- El valor de la acción a percibir está basado en la cotización de un determinado número de sesiones.
- Como consecuencia de la situación concursal la cotización de los títulos de la Sociedad está suspendida.
- El resultado del periodo es negativo.

Por estos motivos, las acciones son antidilusivas y no se consideran para el cálculo de la ganancia diluida por acción.

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

	<i>miles de €</i>	
	2012	2011
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(582.838)	(584.671)
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital y sin incluir las acciones propias	91.539.909	91.539.909
<b>Ganancias básicas por acción (euros)</b>	<b>(6,37)</b>	<b>(6,39)</b>

## Otra información.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad dominante sólo tiene conocimiento de los porcentajes de participación en su capital de aquellas personas que comunican este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A la fecha de aprobación de estos estados financieros consolidados las personas y/o las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que han comunicado este hecho son Don Fernando Martín Álvarez y Don Antonio Martín Criado con una participación indirecta del 44,46% y del 15,11%, respectivamente. No obstante, estos actúan concertadamente según pacto para-social con un 59,28% (44,46%+14,82%). A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su conjunto poseen una participación directa e indirecta que suponen un 70,62% del capital social de la Sociedad Dominante.

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2012 y 2011 poseen una participación superior al 10% del capital en algunas de las sociedades del grupo y de negocios conjuntos son las siguientes:

**2012**

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Siracusa de Inversiones, S.A.	52,00%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'lla de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77,00%	Comercio de Amarres, S.L.
Minero Catalano-Aragonesa	69,17%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50,00%	Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
Invercalesa, S.A.	50,00%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49,00%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50,00%	Grand Firm of Morocco, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75,00%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45,00%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50,00%	Inversiones Arnova, S.L.
Construcciones Reyal, S.L.; Realía Business, S.A. e Inmuebles Carpe, S.A.	66,67%	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50%	Martinsa Norte, S.A.
	78,95%	Residencial Golf Mar, S.L.
Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.		
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50,00%	Sanatorio 2000, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50,00%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90,00%	Urbanizadora Fuente de San luis, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45,00%	Task Arando, S.L.

**2011**

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Siracusa de Inversiones, S.A.	52,00%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'lla de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77,00%	Comercio de Amarres, S.L.
Minero Catalano-Aragonesa	50,00%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50,00%	Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
Invercalesa, S.A.	50,00%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49,00%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50,00%	Grand Firm of Morocco, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliar	75,00%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45,00%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50,00%	Inversiones Arnova, S.L.
Construcciones Reyal, S.L.; Realía Business, S.A. e Inmuebles	66,67%	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50%	Martinsa Norte, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zazue	90,00%	Productora de Energía Eolica, S.A.
	78,95%	Residencial Golf Mar, S.L.
Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.		
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50,00%	Sanatorio 2000, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50,00%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90,00%	Urbanizadora Fuente de San luis, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45,00%	Task Arando, S.L.

Ninguna de las acciones de las sociedades dependientes cotizan ni han cotizado en bolsa.

**Patrimonio neto de accionistas minoritarios.**

Las variaciones en el patrimonio neto de los accionistas minoritarios como consecuencia de las operaciones realizadas en el ejercicio 2012 y 2011, son las siguientes:

<i>miles de €</i>				
<b>Sociedad</b>	<b>Saldo a 31/12/2011</b>	<b>Participación result. 2012</b>	<b>Adiciones (Retiros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2012</b>
Construcciones Pórtico, S.L.	(27)	--	(0)	(27)
Martinsa Norte, S.A.	4.177	4	--	4.181
Fercler, S.L.	17	(16)	(8)	(7)
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.134	14	3	1.151
Grupo Financire Rive Gauche	157	344	36	537
Fadesa Prokom	18.053	1.426	1.647	21.126
Task Arando, S.L.	(271)	6	(0)	(265)
<b>Total</b>	<b>23.240</b>	<b>1.778</b>	<b>1.678</b>	<b>26.696</b>

<i>miles de €</i>				
<b>Sociedad</b>	<b>Saldo a 31/12/2010</b>	<b>Participación result. 2011</b>	<b>Adiciones (Retiros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2011</b>
Construcciones Pórtico, S.L.	(27)	(0)	(0)	(27)
Martinsa Norte, S.A.	3.764	(83)	497	4.177
Inmobiliaria Marplus, S.A.	--	0	0	0
Fercler, S.L.	26	(8)	(1)	17
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.126	12	(5)	1.134
P. Club Social Torrelago, S.A.	--	--	--	--
Grupo Financire Rive Gauche	958	157	(958)	157
Fadesa Prokom	17.776	1.850	(1.572)	18.053
Task Arando, S.L.	(248)	--	(23)	(271)
<b>Total</b>	<b>23.375</b>	<b>1.928</b>	<b>(2.063)</b>	<b>23.240</b>

### **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, cuyo plazo fue ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo, hasta el 31 de marzo de 2012 y, posteriormente, a través del Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, y Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero, durante el ejercicio social que se cierre con posterioridad a la entrada en vigor del último Real Decreto citado, 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.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2012 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio neto	(3.670.589)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>1.302.752</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan</i>	<i>2.220.901</i>
<b>Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>(146.936)</b>
<b>Capital Social</b>	<b>2.796</b>

En consecuencia con lo anterior, al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante se encontraría en causa de disolución. No obstante lo anterior, cabe destacar que con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial y previa autorización de la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio, el Consejo de Administración en su reunión celebrada en el día de hoy, ha aprobado la conversión de deuda por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos por importe de 146 millones de euros.

## 15. - GESTIÓN DE CAPITAL

El objetivo fundamental del Grupo Martinsa Fadesa en la gestión de su capital consiste en salvaguardar la capacidad del Grupo para continuar la actividad de forma que pueda cumplir con el convenio de acreedores una vez que adquiera firmeza su aprobación.

## 16.- INGRESOS A DISTRIBUIR

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

### *Subvenciones oficiales*

				<i>miles de €</i>
	Saldo a			Saldo a
<u>Ingresos a distribuir</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>31/12/2012</u>
Subvenciones de capital	--	--	--	--
Otros ingresos a distribuir	48.727	--	(15.018)	33.709
<b>Total</b>	<b>48.727</b>	<b>--</b>	<b>(15.018)</b>	<b>33.709</b>

  

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

Las sociedades del Grupo han cumplido con todos los requisitos exigidos por las resoluciones administrativas de concesión de subvenciones.

La mayor parte del saldo corresponde a ingresos futuros de operaciones comerciales firmadas por la filial francesa.

**17.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS****Provisiones no corrientes.**

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
	Saldo a			Retiros	Saldo a
<b>Provisiones no corrientes</b>	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	55.445	7.559	14.475	(563)	76.916
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	--	3.808
<b>Total</b>	<b>152.344</b>	<b>10.872</b>	<b>12.181</b>	<b>(29.104)</b>	<b>146.293</b>

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

**Provisiones corrientes.**

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
<b>Provisiones corrientes</b>	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)	(16.028)	38.285
Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales	--	--	--	--	--
<b>Total</b>	<b>65.180</b>	<b>(1.094)</b>	<b>(8.083)</b>	<b>(16.253)</b>	<b>39.750</b>

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

**18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

### **Arrendamiento financiero y compromisos de compra a plazo.**

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

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

### **Litigios.**

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

#### ***Litigios de carácter fiscal.***

- ***Litigios finalizados en el ejercicio 2012.***

- ***Procedimiento de inspección periodo 1997 sobre sociedades dependientes:*** En el ejercicio 2007 se firmaron actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, relativo a las sociedades TR-7, S.A., TR-6, S.A., DB-6, S.A., TR-4, S.A. y MK-II, S.A., sociedades liquidadas en 2004. No se devengó deuda tributaria por el Impuesto sobre el Valor Añadido, mientras que por el Impuesto sobre Sociedades la deuda asciende a 18.233 miles de euros y corresponde a que la Inspección consideró una supuesta transmisión de terrenos de las citadas sociedades a su matriz entonces Fadesa Inmobiliaria, S.A. Se interpuso reclamación económica administrativa ante el TEAC que fue desestimada, interponiéndose recurso contencioso administrativo contra este fallo ante la Audiencia Nacional. La Audiencia Nacional estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto, siendo la sentencia firme al no haber sido recurrida por el abogado del estado. La Sociedad Dominante mantenía provisionado por este concepto y por los intereses devengados 23.187 miles de euros que ha sido revertida en el ejercicio 2012.

- ***Litigios en curso***

- ***Procedimiento de inspección periodo 1996 a 1998:*** Durante el ejercicio 2003 finalizó para la Sociedad Dominante, en lo relativo a la absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A., la inspección fiscal de los ejercicios 1996, 1997 y 1998, por el Impuesto sobre Sociedades y 1997 y 1998 por IVA e IRPF. Dicha inspección afectó también a los ejercicios 1997 y 1998 del Grupo Empresarial Fadesa, S.A., sociedad absorbida en 1999. Derivado de estas actuaciones se firmaron actas de conformidad por un valor de 783 miles de euros. La parte que se firmó en disconformidad ascendió a 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, situación en la que se encuentra este litigio en la actualidad.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en la actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en los estados financieros consolidados adjuntos, tal y como se detalla en la nota 17 "Provisiones para riesgos y gastos", habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos. Al cierre del ejercicio la deuda derivada de estas actas están incluidas en el saldo global de deuda concursal.

- *Procedimiento de inspección periodo 2003 a 2008: Durante el ejercicio 2010 concluyeron las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales para los siguientes ejercicios e impuestos: 2003 a 2007 Impuesto de Sociedades, 2004 a 2008 para el IVA y del 01/2007 a 11/2008 para Retenciones a cuenta de no Residentes.*

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

- Impuesto Sociedades 2006-2007: Deducibilidad como gasto fiscal los honorarios por servicios de asesoramiento financiero recibidos en el marco de la Opa e imputación temporal de las incorporaciones previas a la extinción del grupo de consolidación, con efecto en cuota impositiva de 2010 por importe de 20.078 de miles de euros (ver nota 19.3)
- IVA 2007-2008: Cuotas de IVA procedentes de las facturas rectificativas enviadas por los acreedores en virtud de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del mencionado impuesto, por importe de 4.650 miles de euros.

Contra las liquidaciones de dichas actas de disconformidad se interpusieron durante el ejercicio 2010 sendas reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico Administrativo Central, que han sido desestimadas. Contra estas desestimaciones del TEAC se han interpuesto a lo largo del ejercicio 2012 los correspondientes recursos contenciosos administrativos ante la Audiencia Nacional

Adicionalmente a las cuotas de las actas se han añadido los correspondientes intereses de demora y acordado apertura de expedientes sancionadores en relación con las actas anteriormente descritas. Durante el ejercicio 2012 se estimó la reclamación económica administrativa interpuesta por Martinsa Fadesa, S.A. contra el acuerdo de sanción derivada del acta de disconformidad del IVA 2007-2008 por importe de 2.288 miles de euros.

La totalidad de la deuda tributaria recogida en las actas de disconformidad 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 26 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 22 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 de la empresa para hacer frente a las sentencias que finalmente recaigan en los mismos, procedimientos en los que reclaman entre otros indemnizaciones, la elevación a público de un contrato, facturas de intermediarios, facturas de subcontratas, etc.

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 Recurrída 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, dado que ha sido presentada reclamación de Responsabilidad Patrimonial de la Administración contra el Ayuntamiento de Piélagos en fecha 16/11/2012 por importe total de 69.540.344,95€ por estos motivos.
- 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 13.227.000 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de enero de 2010 estimatoria del incidente en el sentido de declarar extinguido el contrato de mandato y resuelta la compraventa de participaciones sociales futuras, si bien sin pronunciarse expresamente sobre la resolución de la compraventa de la primera fase del desarrollo y consiguiente devolución de cantidades entregadas por la Compañía, cantidad que asciende a 3.000.000 €. 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 a restituirnos la cantidad de 1.160.000 euros y a MRC CONSTRUCTORES S.L. 2.320.000 euros,. Contra la mencionada sentencia, ha sido interpuesto recurso de casación por la demandada.
- M<sup>a</sup> Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 3.143.000 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de junio de 2011 desestimatoria de la demanda, interpuesta apelación por la parte actora. Ha recaído sentencia en el recurso de apelación desestimatoria del mismo, interponiendo contra la misma Recurso de Casación por la parte contraria.
- La sociedad Realía Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918.000 €. Pendiente de dictarse Sentencia.
- La sociedad mejicana Espacia Avante, S.A. de C.V. presentó el 8 de junio de 2009 una demanda ejecutiva civil ante los órganos jurisdiccionales de Méjico contra Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. que fue turnada al Juez Civil Sexto del Distrito Federal, bajo los Autos 782/2009. En este procedimiento la demandante reclama el pago de la cantidad de 97.616.000,00 € derivados de una operación de compraventa de suelo de Loreto. Posteriormente, se dictó Auto admitiendo la demanda ejecutiva, Auto que fue recurrido por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien el 5 de noviembre de 2009 dictó Sentencia íntegramente estimatoria del recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. inadmitiendo la demanda interpuesta por Espacia Avante, S.A. de C.V. Ésta última ha presentado Recurso de Casación frente a esta resolución que según nuestros abogados locales se estima pueda estar resuelto en el plazo máximo de 6 meses. El único perjuicio patrimonial que podría derivarse de una eventual resolución estimatoria del recurso de casación interpuesto por Espacia Avante, S.A. de C.V., serían las costas devengadas en el procedimiento, riesgo que se considera remoto a la vista de los argumentos expuestos por las partes y del sentido de la Sentencia dictada en el Recurso de Apelación. No obstante, debe señalarse que permanece en vigor el embargo que solicitó la demandante sobre los activos y el giro comercial de la compañía hasta tanto en cuanto sea resuelto el Recurso de Casación.
- Respecto a la promoción de Miño (A Coruña), el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, mediante sentencia de marzo del 2006, anula las resoluciones del Pleno del Ayuntamiento de Miño de 10 de mayo de 2002 y 8 de agosto de 2002, ésta en el extremo relativo a la adjudicación de la concesión para la realización de los trabajos y actividades de desarrollo urbanístico, sentencia que ha sido

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

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 nosotros, hemos interpuesto recurso de apelación.

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 tendremos que hacer frente a raíz del contrato firmado el 1 de diciembre de 2011, aunque el importe pendiente de pago tiene la consideración de crédito ordinario por lo que el pago del mismo se hará en función de lo estipulado en el convenio. Adicionalmente se han interpuesto reclamaciones tanto en el orden mercantil como civil de los compradores de viviendas en este ámbito, con el resultado de declarar en algunos casos resueltos los contratos y con la consecuencia para la empresa de tener que devolver las cantidades recibidas a cuenta de estos clientes. También existen ejecuciones hipotecarias contra las viviendas y parcelas del ámbito. Para hacer frente a estos procedimientos la Sociedad Dominante mantiene registrada una provisión de 14.108 miles de euros.

- Respecto a la promoción de O Pino (A Coruña) existen varios procedimientos contenciosos interpuestos por parte de la empresa en impugnación del justiprecio fijado por el Jurado de expropiación al haberlo fijado en 17,53€/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, 8.000.000 €, riesgo por otra parte íntegramente garantizado por una hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento de O Pino.

#### ***Otros Litigios relacionados con la situación concursal***

Por otro lado y relacionado con la situación concursal de la Compañía en fecha 11 de marzo de 2011 el Juez de lo Mercantil número 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que aprueba el convenio propuesto por varios de los acreedores, sentencia que ha sido objeto de dos recursos de apelación presentados por SHINSEI BANK LIMITED y por JER VALENCIA S.A.R.L., recursos formalizados en fecha 25 de abril de 2011 y en los que ha recaído sentencia desestimatoria de los mismos y en consecuencia confirmatoria de la de primera instancia en fecha 10 de septiembre de 2012. .

- Con fecha 30 de noviembre de 2011 Douja Promotion Groupe Addoha, S.A. presentó ante la Corte Internacional de Arbitraje de la CCI una solicitud inicial de arbitraje frente a MTF en reclamación de 783.000.000 dirhams por el supuesto incumplimiento del Contrato de Compraventa de 6 de diciembre de 2007 suscrito entre ADDOHA y MTF, en virtud del cual MTF transmitió a ADDOHA acciones representativas del 50% del capital social de la sociedad marroquí Groupe Fadesa Maroc, S.A. (“GFM”).

Consecuencia del mencionado procedimiento arbitral, con fecha 27 de junio de 2012 se dictó Laudo Arbitral por el que (i) se condenaba a MTF a pagar a GFM 252.424.833,6 Dirhams, intereses al 10 % anual sobre dicha cantidad desde el 7 de diciembre de 2007 y 201.764,25 euros en concepto de gastos y costas, (ii) se condenaba a GFM y sus filiales a pagar a MTF 29.319.542 euros más el interés legal vigente en Marruecos desde el 19/12/2011 y 605.292,74 euros en concepto de gastos y costas, y (iii)

se condenaba a Urvatlas a pagar a Eurogalia, S.L. 355.461 euros más el interés legal vigente en Marruecos desde el 19/12/2011.

Conforme a Derecho español el crédito reconocido a favor de GFM frente a MTF tendría la consideración de crédito concursal ordinario y debiera ser satisfecho conforme al calendario de pagos establecido en el Convenio de Acreedores de MTF aprobado mediante sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 11 de marzo de 2011, que dispone que dichos créditos deberán ser satisfechos en un plazo de 8 años.

Sin embargo, existe el riesgo de que un Juez marroquí considere que el Laudo resulta ejecutable en Marruecos por no verse afectado por el Concurso de Acreedores de MTF.

- Por último señalar que con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que resuelve la demanda de incidente concursal, en ejercicio de la acción de rescisión del artículo 71 de la Ley Concursal frente al Contrato de Financiación Senior Modificado de 7 de mayo de 2008, presentada por la Administración Concursal el 9 de febrero de 2009 durante el Concurso de Acreedores de Martinsa-Fadesa, S.A. ("MTF"). Contra dicha sentencia fueron interpuestos recursos de apelación lo que dio lugar a la sentencia de la Audiencia Provincial de la Coruña de fecha 4 de octubre de 2012 que desestimando los recursos interpuestos, confirma íntegramente la sentencia de primera instancia.

#### **Otros compromisos.**

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 245 millones de euros (414 millones de euros en 2011) sobre existencias de promociones en curso.

## **19.- IMPUESTOS**

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

Las sociedades del Grupo tributan en el ejercicio 2012 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

### **19.2.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.**

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

- IS ejercicio 2008 y 2011.
- IVA diciembre 2008 a diciembre 2012.
- IRPF diciembre 2008 a diciembre 2012.

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

### **19.3.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.**

#### ***Administraciones Públicas deudoras:***

El saldo de “Administraciones Públicas deudoras” en el ejercicio 2012 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 22.635 miles de euros (30.762 miles de euros en 2011).
- b) IVA a devolver por importe de 4.511 miles de euros (2.630 miles de euros en el 2011).

#### **Administraciones Públicas acreedoras**

El saldo de “Administraciones Públicas acreedoras” en el ejercicio 2012 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a pagar por 1.178 miles de euros. (1.069 miles de euros en 2011).
- b) IVA acreedor en sociedades extranjeras por 18.220 miles de euros (27.576 miles de euros en 2011).
- c) IVA acreedor diferido 3.225 miles de euros.
- d) Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por 799 miles de euros. (354 miles de euros en 2011).
- e) Seguridad social por 245 miles de euros. (435 miles de euros en 2011).
- f) Otros impuestos por 275 miles de euros (4.153 miles de euros en 2011).

#### **19.4.- Otra información.**

Existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales declaradas hasta el ejercicio 2011 por importe de 3.296.589 miles de euros (2.633.934 miles de euros hasta el ejercicio 2008), según el siguiente detalle:

Año límite de compensación	miles de €	
	2012	2011
2010	--	26
2011	--	1.878
2012	121	12.108
2013	2.213	13.254
2014	2.448	4.568
2015	2.176	8.414
2016	2.616	14.929
2017	512	121.228
2018	5.356	28.566
2019	12.582	340
2020	598	--
2021	21	--
2022	--	75.523
2023	340	1.785.246
2024	--	190.326
2025	75.459	364.312
2026	1.780.173	--
2027	186.695	--
2028	363.204	--
2029	848.641	--
Sin límite	13.434	13.215
<b>Total</b>	<b>3.296.589</b>	<b>2.633.934</b>

De las bases imponibles declaradas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2012, 3.096 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante (2.264 millones de euros en 2011), las cuales fueron generadas

en el ejercicio 2007 a 2011. A las pérdidas fiscales indicadas anteriormente hay que añadir las generadas en el ejercicio 2012.

## 20.- INGRESOS Y GASTOS

### 20.1.- Coste de ventas y otros gastos de explotación.

La composición del coste de ventas y otros gastos de explotación es el siguiente: (En este apartado se muestran los gastos en positivo y los ingresos en negativo)

	<i>miles de €</i>	
	2012	2011
Coste de venta	166.117	228.170
Otros gastos de explotación	36.638	41.077
<b>Total</b>	<b>202.755</b>	<b>269.247</b>

La composición de otros gastos de explotación por tipo y naturaleza para los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Otros gastos de explotación	2012	2011
Arrendamientos y cánones	1.086	1.523
Compras	620	652
Investigación y desarrollo	--	--
Mantenimiento y reparaciones	964	1.161
Servicios profesionales independientes	4.656	11.988
Transporte	65	110
Seguros	1.527	713
Servicios financieros	123	622
Gastos de comercialización, post-venta y marketing	4.267	1.751
Suministros	415	512
Otros servicios	4.192	4.238
Tributos	2.337	2.923
Gastos personal no capitalizados	17.134	14.886
Otros	(748)	--
<b>Total</b>	<b>36.638</b>	<b>41.077</b>

La composición de otros resultados extraordinarios por naturaleza para los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Otros resultados extraordinarios	2012	2011
Gastos extraordinarios	(142)	(40.293)
Perdidas por ejecuciones hipotecarias	(151)	(10.355)
Ingresos extraordinarios Marruecos	13.182	--
Aplicación provisión litigios	10.276	--
<b>Total</b>	<b>23.165</b>	<b>(50.648)</b>

Los gastos extraordinarios corresponden a dotaciones de provisiones para cubrir riesgos y gastos por litigios en curso.

**Gastos de personal.**

	<i>miles de €</i>	
Gastos de personal	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	15.312	16.259
Cargas sociales	1.822	1.937
<b>Total</b>	<b>17.134</b>	<b>18.196</b>

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los años 2012 y 2011 distribuido por categorías y sexos, fue el siguiente:

<b>2012</b>			
Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	32	8	40
Técnicos titulados	61	31	92
Administrativos	17	38	55
Comerciales	14	10	24
Operarios subalternos	3	0	3
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>87</b>	<b>214</b>

<b>2011</b>			
Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	36	7	43
Técnicos titulados	70	31	101
Administrativos	22	50	72
Comerciales	16	11	27
Operarios subalternos	12	1	13
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>100</b>	<b>256</b>

El consejo de administración está compuesto por 10 personas, todas ellas varones.

**20.2.- Variación de provisiones.**

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

**Variación de provisiones de tráfico.**

Los movimientos del epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Variación de provisiones de tráfico" para el año 2012 y 2011 se detalla como sigue:

	<i>miles de €</i>		
Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión deterioro existencias	415.803	(18.290)	397.513
Provisión deterioro Inm. material	1.076	(2.205)	(1.129)
Provisión para deudores	6.980	--	6.980
Otras operaciones de tráfico	5.642	(26.305)	(20.663)
<b>Total</b>	<b>429.501</b>	<b>(46.800)</b>	<b>382.701</b>

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

Tal y como se indica en las notas 1.2 y 13 se ha registrado una provisión por deterioro de las existencias de la actividad inmobiliaria como consecuencia de la valoración realizada al 31 de diciembre de 2012 y que se muestra en el cuadro anterior.

### 20.3.- Ingresos y gastos financieros.

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

		<i>miles de €</i>	
Diferencial financiero	2012	2011	
Gastos financieros	(17.179)	(25.642)	
Intereses de deuda concursal	(144.664)	(212.880)	
Diferencias de cambio negativas	--	(22.411)	
Gastos financieros capitalizados	10.157	10.418	
	(151.686)	(250.514)	
Diferencias de cambios positivas	7.854	--	
Ingresos financieros valoración deuda concursal	--	200.284	
Ingresos financieros	3.046	5.473	
	10.900	205.758	
<b>Total</b>	<b>(140.786)</b>	<b>(44.757)</b>	

## 21.- PARTES VINCULADAS

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Martinsa-Fadesa, S.A. y de las sociedades dependientes mencionadas en la nota 3. Las operaciones entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, forman parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones, y han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

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

- Accionistas relevantes:
- Empresas asociadas y de control conjunto
- Administradores y Alta Dirección
- Otras partes vinculadas según el artículo 23 de la Ley de Sociedades de Capital.

### Accionistas relevantes.

En la medida en que las acciones de Martinsa-Fadesa, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo, por tanto, un registro de accionistas mantenido por la propia Sociedad, no se puede conocer con exactitud la estructura de propiedad de la misma. En cualquier caso, la Sociedad no conoce la existencia de titulares de participaciones significativas que no sean consejeros (incluyendo su participación indirecta).

Martinsa-Fadesa, S.A. es sociedad dependiente de las sociedades o personas detalladas a continuación, los que ostentan una participación total del 70,62% siendo el 6,91 % participación directa y del 63,71% participación indirecta, según el siguiente desglose:

Nombre o denominación social del titular de la participación	Nº acciones directas e indirectas	% de control directo	% de control indirecto
Fernando Martín Álvarez (*)	41.435.200	--	44,46%
Antonio Martín Criado	14.082.731	--	15,11%
Aguieira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,91%	--
Jesús Ignacio Salazar Bello	3.849.068	--	4,13%
Fernando Martín del Agua	12	--	0,00%
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	8.137	--	0,01%
<b>Total</b>	<b>65.816.529</b>	<b>6,91%</b>	<b>63,71%</b>

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

Durante el ejercicio 2012 y 2011 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del grupo.

### Empresas asociadas y control conjunto.

El conjunto de sociedades incluidas en esta definición se especifica en la nota 3 de estos estados financieros consolidados. Durante los ejercicios 2012 y 2011 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

2012			miles de €		
Saldos y Transacciones Diciembre 2011	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	601	--	--	--
Asociadas Financieras Rive Gauche	33.112	2.716	--	700	--
Asociadas Inpafer	58	--	--	--	--
Edificios del Noroeste, S.L.	--	5.751	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	27.361	--	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	18.799	--	7.808	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	21.069	509	--	1.255
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	261	--	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	30	--	88	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	21.069	5.490	--	--
Iberdom Sp Z.o.o.	--	965	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	--	938	2.506	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	--	15.498	818	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	120	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	8	--	--	--
<b>Total</b>	<b>51.998</b>	<b>96.356</b>	<b>17.810</b>	<b>700</b>	<b>1.255</b>

### Administradores y Alta Dirección.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y demás personas que asumen la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado, así como los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2012 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 2.559 miles de euros (3.726 miles de euros en 2011), de los que 1.955 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (3.119 miles de euros en 2011), 520 miles de euros (378 miles de euros en 2011) en concepto de dietas y 84 miles de euros (229 miles de en 2011)

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.

El desglose de la retribución del Consejo de Administración por tipología de consejero es la siguiente:

	<i>Miles de €</i>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Variación</b>
Ejecutivos	1.626	2.658	-39%
Dominicales	753	904	-17%
Independientes	180	164	10%
<b>TOTAL</b>	<b>2.559</b>	<b>3.726</b>	<b>-31%</b>

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 2012 por los miembros de la alta dirección son las siguientes:

	<i>Miles de €</i>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Variación</b>
Alta Dirección	351	474	-26%

Dicho colectivo no disfruta de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

## **22.- HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 13 de enero de 2013 la Audiencia Provincial de Coruña, sección 4, notificó Sentencia por la que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la compañía, con expresa imposición de costas, confirmó la sentencia del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña desestimatoria de la demanda interpuesta en ejercicio de 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 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. Frente a la sentencia de la Audiencia Provincial, ha sido interpuesto por la Compañía recurso de casación ante el Tribunal Supremo, sala de lo Civil, con fecha 20 de febrero de 2013.

Con el fin de mejorar la situación patrimonial de la Sociedad Dominante, el Consejo de Administración celebrado el 28 de febrero de 2013 ha aprobado la conversión de deuda por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos por importe de 146 millones de euros.

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

### Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2012

#### Visión general de los resultados

##### *Entorno económico*

El contexto económico mundial actual no es nada alentador. Aunque hay previsiones de crecimiento a nivel global, éste ha sido y continuará siendo moderado. Algunas economías importantes en los mercados globales están sufriendo pérdidas y contracciones en su economía nacional, incluso algunas de las más potentes como Alemania o EEUU.

Las previsiones estimaban un crecimiento de un 2,5% de la economía mundial para el año 2012. Sin embargo, según los análisis realizados al término de ese mismo año por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM), la economía global creció dos décimas menos de lo previsto, un 2,3%. Así mismo, ajustaron las previsiones hechas para el 2013: en junio de 2012 la previsión era de un 3% de crecimiento, pero esta cifra se reajustó de acuerdo a los últimos resultados de 2012 y se rebajó a un 2,4%. Estas cifras hacen ver que la economía mundial no se encuentra en recesión, pero sí que tiene un avance moderado y desigual pues los índices y previsiones de crecimiento varían según regiones (USA., Europa – Zona Euro, Europa del Este, Asia, Países emergentes).

En la Unión Europea las economías de países como Holanda, España, República Checa, Italia, Chipre, Hungría, Portugal, Finlandia, han sufrido recesiones en su economía. La última en unirse a esta lista es Alemania, la llamada ‘Locomotora de Europa’, que suma ya un 0.6% de contracción. Los datos nos hacen prever que la actividad económica de 2013 seguirá siendo débil, entre otras razones por el bajo nivel de confianza de los consumidores e inversores. Sin embargo, se espera que la economía se recupere gradualmente gracias a las políticas monetarias y la renovada confianza de mercados financieros y consumidores, tanto europeos como a nivel mundial.

En España más concretamente, el Producto Interior Bruto (PIB) se contrajo en 2012 un 1,4% según el Instituto Nacional de Estadística (INE), que argumentó que este resultado se produjo básicamente porque el consumo y la inversión se hundieron en la última parte del año, influenciados, entre otras cosas, por la subida del IVA que entró en vigor en septiembre. Estas son unas cifras finales algo peores que las apuntadas por el Banco de España (BE), que había previsto un 1,3% de caída. Por otra parte, y según informó el Gobierno, el déficit público cerró 2012 por debajo del 7 % del PIB, frente al 6,3 % comprometido con Bruselas

##### *Previsiones 2013*

Según el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de Naciones Unidas, el PIB español caerá un 1,4% en 2013. BBVA Research mejora esta cifra, previendo un 1,1%. El FMI augura una caída del 1,5% del PIB Español (0.1% más que lo estipulado en Octubre de 2012). Esta cifra también coincide con las previsiones medias de los diversos analistas, que sitúan en el 1,5% la cifra de caída del PIB para el próximo año.

En este mismo sentido, el consumo puede sufrir una contracción del -2.3% (frente al 1,9% de 2012), el IPC puede situarse en el entorno de 2.1% el año que viene, mientras que en materia de desempleo, la media de los analistas sitúan que se alcance casi el 27% en 2013, si bien el Gobierno reduce esa previsión al 24%, un punto porcentual por debajo del índice alcanzado en 2012.

*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, en 2007, el precio de las mismas acumula un ajuste del 33,5%. Durante 2012, el precio de las viviendas de nueva construcción ha caído en todas las Comunidades Autónomas. Según la Sociedad de Tasación, el precio por metro cuadrado en obra nueva en 2012 sufrió una caída media del 6,9% y de cara a 2013 estima que los precios sigan descendiendo.

En lo referente a la compraventa de viviendas, según el INE estas transacciones bajaron un 11,3% en 2012 con respecto al 2011 (en el que ya hubo un descenso del 17,7%), encadenando así dos años consecutivos de bajada. Una de las posibles causas que se apuntan es la finalización de los beneficios fiscales para la adquisición de vivienda nueva.

Los datos desglosados según tipo de vivienda son los siguientes: La compraventa de viviendas nuevas se redujo un 9.3%; la compraventa de viviendas de segunda mano se redujo un 13,2%; Las viviendas libres son las suponen el grueso de las transacciones de compraventa; Finalmente, la compraventa de viviendas protegidas descendió un 20%.

Según la Sociedad de Tasación, en 2012 se iniciaron un total de 46.000 viviendas. Por otro lado y de acuerdo al INE, en noviembre de 2012 se firmaron en España 19.115 hipotecas sobre la vivienda, un 31,6% menos que en el mismo mes del ejercicio anterior.

Las previsiones del sector en 2013 son de continuidad de la dinámica de recesión. Los precios, las transacciones, y la actividad del sector seguirán en descenso, mientras que el Euribor continuará en cotas mínimas durante el primer semestre del año. La ventas de vivienda continuarán estables o a la baja. En cifras generales, aunque los precios bajarán, se estima que el volumen de ventas de 2013 será similar al de 2012, comercializándose alrededor de 320.000 unidades, entre primera y segunda vivienda.

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

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

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

- Creación de valor a lo largo del tiempo mediante la gestión de suelo.
- Cumplimiento con los compromisos de los clientes.
- Aprovechar las medidas del gobierno y la cartera de suelo para dar máxima prioridad al desarrollo de vivienda protegida.
- Focalizar el esfuerzo de los próximos ejercicios en el área internacional.
- Llevar a cabo desinversiones selectivas de activo, sin 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 2012 sigue estando marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras.

Dado el carácter global de la crisis, los motores del crecimiento a través de la internacionalización del Grupo, si bien suponen una diversificación geográfica del riesgo, están sufriendo una ralentización o decrecimiento de su actividad en mayor o menor medida que en España, donde ya en los últimos años se acusaba un enfriamiento de la economía en general y de la actividad inmobiliaria en particular. No obstante, en el segundo semestre de 2012, más del 80% de los ingresos del Grupo proceden del área internacional.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, en lo que respecta al apartado 1 de la Disposición Adicional Única, renovada sucesivamente (Disposición Adicional Tercera del Real decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero), suspende hasta el 31 de diciembre de 2013, 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. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2012 por la Sociedad Dominante asciende a 2.221 millones de euros (2.068 millones de euros en 2011). Adicionalmente, la interpretación de esta norma permite extender a parte de las provisiones dotadas por la Sociedad Dominante el deterioro de sus participaciones en otras sociedades que han registrado una depreciación de sus activos por los conceptos que regula el mencionado apartado 1 de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre. Esta disposición, junto con los préstamos participativos que mantiene la Sociedad Dominante, y la estipulación 3.3 del Convenio, sobre la conversión de créditos por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos, conversión que ha sido autorizada con carácter general por la CCS, sujeto a la acreditación de las cuantías. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprenda de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., una vez éstas estén formuladas y auditadas. Por tanto, todo lo anterior evitará estar incurso en causa legal de disolución.

En cumplimiento de lo establecido en la Estipulación 3.2.1 del Convenio de Acreedores, con fecha 31 de diciembre de 2012 MARTINSA-FADESA, S.A. ha procedido a realizar el segundo pago de los créditos concursales ordinarios a todos aquellos acreedores que han comunicado su cuenta corriente bancaria a tales efectos en los términos establecidos en la Estipulación 8 de dicho Convenio.

Por otro lado, con fecha 10 de septiembre de 2012 la Audiencia Provincial de A Coruña ha dictado sentencia por la que desestima 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.

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.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa-Fadesa a 31 de diciembre, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA, asciende a 3.452 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 2012 la cifra total de 172 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

Durante el año 2012 se han realizado ventas brutas por importe de 185 millones de euros. Adicionalmente se han realizado otras operaciones por 73 millones de euros que corresponden a ejecuciones hipotecarias que no se registran como ingresos. Durante el ejercicio 2012 se han producido anulaciones de ventas por importe de 25 millones de euros.

En el ejercicio 2012, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 972 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y oficinas). De ellas, 494 (51%) corresponden a España y 478 (49%) al área internacional. Estas últimas corresponden a Polonia, Marruecos, Francia y Rumanía. De las entregas, el 60% corresponden a escrituras de preventas de ejercicios anteriores y el 40% a nuevas operaciones de venta de unidades terminadas.

En cuanto a nuevas ventas sobre plano, el grupo ha totalizado 630 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

---

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A., D. Ángel Varela Varas, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros consolidados, del ejercicio 2012, formulados en la reunión del 28 de febrero de 2013 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 2013

<hr/> D. Ángel Varela Varas Secretario	<hr/> D. Fernando Martín Alvarez Presidente	<hr/> PETRAXARQUIA, S.L Representada por D. Antonio Martín Criado Vicepresidente
<hr/> Grupo Empresarial Antequera, S.L. Representada por D. Rafael Bravo Caro Vocal	<hr/> TASK ARENAL, S.L. Representada por D. Jesús Ignacio Salazar Bello Vocal	<hr/> D. Fernando Martín del Agua Vocal
<hr/> FT Castellana Consultores Inmobiliarios S.A.U. Representada por D. Fernando Saiz López Vocal	<hr/> D. Arturo Moya Moreno Vocal	<hr/> Almarfe, S.L. Representada por D. Javier Díaz Giménez Vocal
<hr/> Femarl, S.L: Representada por D. Eduardo Vílchez Masso Vocal	<hr/> Aguieira Inversiones, S.L. Representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián Vocal	