

Memoria Anual 08

MARTINSA  FADESA

MARTINSA  FADESA

Índice

1- Carta del Presidente	5
2- Hechos Significativos	7
3- Órganos de Gobierno	11
Consejo de Administración	
Dirección	
4- Martinsa-Fadesa en el mundo	13
Oficinas Comerciales	
Delegaciones	
5- Áreas de Actividad	19
Residencial	19
Nacional	20
Internacional.....	36
Patrimonial.....	50
Gestión de suelo	50
Hoteles	50
Centros Comerciales	53
Campos de Golf	55
Oficinas y Locales Comerciales	60
Industrial.....	60
Viviendas en Alquiler	62
6- La gestión en Prevención de Riesgos Laborales.....	63
7- Cuentas Anuales	65
8- Informe de Gestión	65

Carta del Presidente

Al presentar la segunda Memoria Anual de Martinsa-Fadesa, correspondiente al ejercicio 2008, deseo en primer lugar trasladar mi reconocimiento a accionistas, miembros del Consejo de Administración, directivos y personal de la compañía: su actitud y esfuerzo han sido claves para afrontar un período duro y complejo, al tiempo que lleno de retos para la continuidad de nuestro proyecto empresarial.

La Memoria Anual 2008 da cuenta detallada del devenir de Martinsa-Fadesa en un año caracterizado por la progresiva agravación de la crisis económica mundial, especialmente en el segundo semestre. La situación general, que tan duramente está afectando a España, ahonda aún más la difícil posición del sector inmobiliario nacional, cuyos ratios –ventas, valor de activos, resultados...- se han venido degradando sin pausa.

Este escenario global ha determinado claramente la evolución de Martinsa-Fadesa, que ha tenido en la declaración del concurso de acreedores, en julio de 2008, su punto clave de inflexión. Comenzó entonces una nueva etapa, centrada en dos objetivos: la generación de ingresos para dotarnos de recursos, y la reestructuración de la compañía para acomodarla al cumplimiento de los compromisos con los acreedores y al relanzamiento de nuestro proyecto. El mensaje que lanzamos al mercado fue rotundo: “Martinsa-Fadesa es viable”, y los acontecimientos sucedidos desde entonces han contribuido a justificar esa afirmación.

En los últimos meses de 2008, se conoció la ratificación por los administradores concursales de la situación patrimonial positiva de la compañía, con una masa pasiva total de 7.005 millones de euros frente a una masa activa de 7.404 millones; sobre esta base, los administradores emitieron un informe provisional que valoraba positivamente la viabilidad de Martinsa-Fadesa; igualmente, se presentó la propuesta de convenio de acreedores, que recibió la aprobación del Ministerio de Economía a la prolongación del plazo a ocho años, fue valorada positivamente por los administradores concursales y estimada por el Juez de lo Mercantil, y a la que esperamos se adhiera un porcentaje suficiente de acreedores.

En paralelo a la situación concursal, hemos trabajado para dar continuidad a la actividad operativa de Martinsa-Fadesa. En ese sentido, es relevante el hecho de que, a pesar de la crisis inmobiliaria y la propia coyuntura de la compañía, Martinsa-Fadesa ha sido una de las empresas que mayor número de viviendas ha vendido en 2008, totalizando más de 2.000 unidades prevendidas y 2.327 entregadas. Estas operaciones se suman a la venta de otros activos, fundamentalmente suelo, que nos ha permitido dotarnos de tesorería para poner las bases de nuestro plan de viabilidad.

2- Hechos Significativos

El área internacional de Martinsa-Fadesa ha seguido teniendo un indudable peso en el negocio de la compañía. A pesar del impacto de la crisis, se han mantenido índices razonables de actividad en todos los mercados, especialmente en la gestión de suelos, con importantes avances urbanísticos.

La compañía está desarrollando en los últimos meses un gran esfuerzo de saneamiento, a través del control y la reducción de costes, la adecuación de su estructura a las nuevas exigencias del mercado y la modernización de sus procesos y sistemas de gestión.

Igualmente, orientamos nuestra actividad hacia áreas con proyección, como la gestión de suelos (21,6 millones de m² de suelo potencialmente edificable al cierre del ejercicio), la venta de activos – patrimonio, suelo y vivienda finalizada-, o el desarrollo de viviendas con algún tipo de protección o con nuevos modelos de acceso, como el alquiler o alquiler con opción a compra.

Con todo ello, y condicionados a la mejora de la coyuntura económica mundial en general, y europea y española en particular, estaremos en disposición de superar la situación actual y proyectar la compañía hacia el futuro. El trabajo, la confianza y el esfuerzo de todos son la vía para llegar a la meta que todos deseamos.

*Fernando Martín
Presidente de Martinsa-Fadesa*

Para Martinsa-Fadesa, el ejercicio 2008 se vio marcado por el impacto que el negativo entorno económico tuvo sobre el sector inmobiliario y la restricción de 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, empiezan a sufrir ya en el ejercicio 2007 una ralentización y decrecimiento de la actividad, en mayor o menor medida que en España, debido al enfriamiento de la economía en general y de la actividad inmobiliaria en particular.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

- Con fecha 16 de Marzo de 2008, la Compañía llegó a un principio de acuerdo sobre los términos y condiciones esenciales para proceder a la reestructuración de su deuda bancaria frente al sindicato de bancos que había participado en el Contrato de Financiación de la Compañía en Febrero de 2007.
- Con fecha 7 de Mayo de 2008, se firmó el Contrato de Novación del Contrato de Financiación con todas las entidades participantes en el Sindicato y con otras entidades adicionales que mantenían posiciones acreedoras con Martinsa-Fadesa, unificando las deudas bajo un mismo contrato. El importe refinanciado ascendió a 3.741,7 millones de euros con un vencimiento a 33 meses.
- El 27 de Junio de 2008 se celebró la Junta General de Accionistas de Martinsa-Fadesa, bajo un escenario de incertidumbre económica a nivel global y del sector inmobiliario más concretamente. Los acuerdos que se aprobaron en el citado acto, fueron:
 - Delegación en el Consejo de Administración de la facultad, en el plazo de un año, de aumentar el capital por un importe de 2.795.754,66 €.
 - Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias en el plazo de 5 años.
 - Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones u otro tipo de títulos de deuda convertibles en acciones de nueva emisión de la sociedad por un importe máximo de 442.980.000 euros.
 - Aprobación de las cuentas anuales e informe de gestión de Martinsa-Fadesa correspondiente al ejercicio de 2007.

- Fijación del número de miembros del Consejo en 15, por lo que en consecuencia se procedió al nombramiento de cuatro nuevos miembros: D. Vicente Soto Ibáñez, Almarfe, S.L., Femaral, S.L., FT Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.
- A la vista de la imposibilidad de atender a los compromisos de la Compañía y en especial a las condiciones que el Contrato de Financiación imponía, el 14 de Julio de 2008, la Compañía solicitó el Concurso Voluntario de Acreedores, conforme a los criterios de prudencia y diligencia empresarial requeridos por la Ley, como mejor modo de evitar un empeoramiento de la situación de crisis de la Compañía que pudiera devenir irreversible y repercutir gravemente en sus acreedores y en los intereses de todos sus accionistas. Las sociedades del Grupo actualmente en Concurso son Martinsa-Fadesa, Inomar, Town Planning, Fercler, Construcciones Pórtico, Jafemafe e Inmobiliaria Marplús.
 - La declaración de Concurso no interrumpió la continuación de la actividad empresarial que venía realizando tanto la compañía, como sus filiales, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de Julio. El Concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley. La Compañía 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.
 - El 14 de Julio la CNMV suspendió la cotización de las acciones de Martinsa-Fadesa.
 - Con fecha 24 de Julio de 2008 se notifica por el Juzgado de lo Mercantil nº I de A Coruña la declaración de Concurso Voluntario de Acreedores para la Compañía. En el mismo auto el Juez procedió a nombrar a la Administración Concursal encargada de la intervención de la actividad de Martinsa-Fadesa, integrada por Bankinter, en su calidad de acreedor ordinario representada por D. Antonio Moreno, la CNMV que a su vez designó a KPMG representada por D. Ángel Martín y Dña. Antonia Magdaleno del despacho de abogados Broseta.
 - El deterioro de la actividad inmobiliaria y de la situación económica llevó a la Compañía a una reducción muy notable de su actividad constructora y promotora, así como a una necesidad imperiosa de reducir sus costes y reasignar sus recursos de forma eficiente en el entorno actual. Como resultado, la Compañía se vio obligada a llevar a cabo un expediente de regulación de empleo (ERE) en Julio 2008, el cual supuso la salida de la Compañía de 312 empleados en España, de los cuales 79 correspondieron a adhesiones voluntarias. Asimismo, el 12 de Febrero de 2009 se presentó ante el Juzgado Mercantil nº I de A Coruña, Juzgado que tramita el Concurso, un nuevo ERE que afectaría a 283 empleados.
 - Durante los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre, la compañía estuvo elaborando un documento que se presentaría más tarde a los bancos como propuesta de preconvenio con los acreedores.
 - Con fecha 2 de Diciembre de 2008, la Administración Concursal emitió un informe en el que informaban acerca de la actividad desempeñada por la empresa desde la declaración de Concurso. En este informe, se hacía referencia, entre otros asuntos, a las operaciones de venta de activos formalizadas con algunas entidades financieras, la rehabilitación de los préstamos para la terminación de algunas promociones de viviendas, etc. Como conclusión, los Administradores Concursales admitían apreciar la posibilidad de que la empresa continuase funcionando a pesar de las circunstancias del mercado.
 - Con fecha 30 de Diciembre de 2008, Martinsa-Fadesa, presentó ante el Juzgado Mercantil nº I de A Coruña, una propuesta de convenio de acreedores, adhiriéndose ese mismo día Caja Madrid y La Caixa, entidades que suponen aproximadamente un 28% de la masa de acreedores.
 - El valor de mercado de los activos inmobiliarios de Martinsa-Fadesa a 31 de Diciembre, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA fue de 7.733,4 millones de euros, cifra superior al valor de la deuda de Martinsa-Fadesa. La tasación se realizó siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.
 - A fecha de aprobación de estas Cuentas Anuales, el Concurso se encuentra en la fase común, durante la cual se tramitarán las más de ochocientas impugnaciones que han sido presentadas a la lista provisional de acreedores. Tras esta fase, se someterá la propuesta de convenio a la Junta de Acreedores, manteniéndose la intervención de la Administración Concursal hasta tanto en cuanto se apruebe judicialmente el correspondiente convenio de acreedores. Martinsa-Fadesa continúa trabajando para conseguir el mayor número posible de adhesiones de forma que la propuesta de convenio llegue a la Junta de Acreedores con una mayoría suficiente para su aprobación.
 - En el último trimestre de 2008 y en los primeros meses de 2009, la Compañía ha llevado a cabo importantes operaciones de activos inmobiliarios que le permitirán afrontar con mayor solvencia la propuesta de convenio de acreedores.
 - Hasta la fecha, Martinsa-Fadesa está encontrando colaboración necesaria entre las distintas instituciones, acreedores y entidades financieras involucradas, para reiniciar promociones en curso que habían sido paralizadas como consecuencia de la declaración de concurso. En los próximos meses se continuarán reiniciando obras fruto de la cooperación con las entidades bancarias.
 - El 8 de Enero de 2009, el Magistrado-Juez del Juzgado nº I de lo Mercantil, dictó mediante auto medidas cautelares por el cual se ordenó al Agente de Garantías del préstamo de deuda Señor, así como cualquier beneficiario de las garantías, que se abstuviese de ejecutar cualquier garantía real o personal otorgada por la sociedad Martinsa-Fadesa o cualquiera de sus sociedades filiales, nacionales o extranjeras, como medida necesaria para asegurar el previsible resultado de la anunciada acción de reintegración que habría de presentarse antes del día 9 de Febrero por la Administración Concursal. La mencionada acción de reintegración fue presentada en la fecha prevista.

- Martinsa-Fadesa continúa siendo una de las Compañías europeas con mayor presencia internacional. Actualmente está presente en España, Portugal, Marruecos, Rumanía, Hungría, Polonia, Francia, Bulgaria, República Checa, México y República Dominicana, así como en Reino Unido, Irlanda y Alemania con oficinas comerciales.

VENTA DE ACTIVOS:

Debido a una coyuntura de mercado especialmente difícil enmarcado por un período de crisis mundial, que en nuestro país ha afectado especialmente al sector inmobiliario, Martinsa-Fadesa ha llevado a cabo una política de desinversión de activos no estratégicos que comenzó en el 2007. Durante el año 2008 la compañía siguió con dicha política realizando las siguientes operaciones:

Diana Forest: Fábrica de madera localizada en Rumanía, en la región de Moldavia y cuya venta a la empresa polaca Barlinek, culminó el 31 de Enero de 2008.

Hotel Husa Vía Barcelona: Sumándose a las anteriores desinversiones que la compañía había realizado de activos hoteleros, Martinsa-Fadesa vendió en Febrero de 2008 este hotel de 4 estrellas, situado en Sant Joan D’espí-Barcelona a la cadena Husa Hoteles.

Centro Comercial Mesoiro: Centro Comercial situado en A Coruña y del cual se vendieron 2.700 m2 en Julio de 2008.

Campo de Golf en Illescas: Este campo de golf de 9 hoyos que está situado en Illescas, Toledo, fue vendido en Julio de 2008.

3- Órganos de Gobierno

Los miembros del Consejo de Administración durante el año 2008 han sido objeto de una reducción con el fin de dotarlo de mayor operatividad en la toma de decisiones. Esta decisión ha sido tomada bajo la supervisión de la Administración Concursal, pasando a ser de 13 a 9 el número de componentes. Además de proporcionar mayor agilidad al máximo órgano de gobierno de la Compañía, ésta decisión también se inscribe en la política de reducción de personal y costes llevada a cabo tras la declaración de Concurso de Acreedores.

Miembros del Consejo de Administración a 31 de Diciembre de 2008

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo
Don Fernando Martín Álvarez		Presidente
Petraxarquía, S.L.	Antonio Martín Criado	Vicepresidente
Aguieira Inversiones, S.L.	Juan Carlos Rodríguez Cebrián	Consejero
Estructuras Deportivas Edaval	José Manuel Serra Peris	Consejero
FemaraL, S.L.	Rafael González de la Cueva	Consejero
Don Fernando Martín del Agua		Consejero
FT Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.	Fernando Saiz López	Consejero
Grupo Empresarial de Antequera, S.L.	Rafael Bravo Caro	Consejero
Task Arenal, S.L.	Jesús Ignacio Salazar Bello	Consejero

Estructura Organizativa

Martinsa-Fadesa cuenta con uno de los equipos directivos más experimentados del sector inmobiliario español, equipo que se ha adaptado a un nuevo organigrama como consecuencia de las necesidades del momento actual tanto a nivel económico, como a nivel estructural de la propia compañía.

Durante el 2008 la organización directiva estaba estructurada en base a 4 direcciones generales que, durante el ejercicio 2009, han pasado a ser 2 direcciones generales, ajustándose de esta manera al nuevo modelo organizativo que ha diseñado la compañía como consecuencia de la reestructuración llevada a cabo.

Presidente Ejecutivo: Don Fernando Martín Álvarez

Director General de Operaciones: Don Luis Cuevas Puertas

Director General de Estrategia, Finanzas y Recursos: Don Manuel Rubiales Regordán

Director de Asesoría Jurídica: Don Javier Lacleta Michelena

Director Internacional de Promoción, Patrimonio y Suelo: Don Pablo Rodríguez-Losada Boedo

Director Territorial A: Don Antonio Gil Rabadán

Director Territorial B: Don Jesús Pallás Escanilla

4-Martinsa-Fadesa en el Mundo

La amplia presencia internacional de Martinsa-Fadesa forma parte de la estrategia de diversificación geográfica de la compañía. Esta política ha permitido afrontar la actual coyuntura económica del sector de forma más positiva, ya que la declaración de Concurso Voluntario no ha interrumpido la continuación de la actividad empresarial que venía realizando a nivel internacional.

Actualmente Martinsa-Fadesa está presente en 14 países, con operaciones inmobiliarias en España, Portugal, Marruecos, Rumania, Hungría, Polonia, Francia, Bulgaria, República Checa, México y República Dominicana y cuenta con oficinas comerciales en Reino Unido, Irlanda y Alemania.

La intención de Martinsa-Fadesa es continuar en estos países optimizando todos sus recursos y centrando todos los esfuerzos en superar favorablemente las consecuencias que para la economía de cada país tenga la actual situación financiera global.

OFICINAS COMERCIALES

I. ALEMANIA

Esta oficina se concentró durante el año 2008 en dar soporte comercial a las promociones de Europa del Este debido al interés del mercado Alemán y Austriaco en este área geográfica. Con el fin de promocionar y dar a conocer los proyectos de la Compañía en estos mercados se han alcanzado acuerdos de comercialización con agencias locales.

2. REINO UNIDO

Durante el año 2008 se reorientó la actividad de la oficina a los nuevos mercados en desarrollo de Europa Central y del Este. Es la oficina de ventas internacional más antigua de Martinsa-Fadesa, abierta desde 1998. Después de una etapa exitosa dando apoyo a España y Marruecos reubica su capital a través de inversores y fondos inmobiliarios.

3. IRLANDA

La oficina comercial de Irlanda ofreció durante el año 2008 un especial apoyo a los desarrollos de Polonia, debido al enorme interés de inversores Irlandeses en el dicho mercado.



Modera Residence

DELEGACIONES

BULGARIA

En Diciembre de 2006, Martinsa-Fadesa entró en Bulgaria con la compra de suelo en la capital, Sofia, destinado al desarrollo de Modera Residence, una promoción de 335 viviendas. Durante el año 2008 Martinsa-Fadesa inauguró su primera oficina comercial en este país para comercializar Modera Residence y atender a los inversores Búlgaros e internacionales.

FRANCIA

La presencia de Martinsa-Fadesa en Francia se realizó en el año 2005 mediante la adquisición de Financière Rive Gauche, una sociedad francesa con gran experiencia y amplio conocimiento del mercado inmobiliario galo. Desde entonces se han desarrollado varios proyectos que suman más de 1.200 viviendas en París, Bourg-en-Bresse, Rhône-Alpes, Maçon y Lyon.

Durante el ejercicio 2008 se inició la comercialización de dos residenciales, Le 48 Croix Nivert y Le Domaine d'Eurydice, sumando un total de 251 viviendas. La primera se trata de un residencial de 20 viviendas, 15 libres y 5 sociales, caracterizándose por su cercanía a edificios emblemáticos como la Torre Eiffel o Les Invalides. La segunda, Le Domaine d'Eurydice, en la región de Rhône-Alpes, en Meyzieu, costa de 185 viviendas libres y 46 sociales distribuidas en siete edificios.

Entre las promociones que se entregaron durante el 2008 se encuentran Les Bleuets D'Ázur y Paris XVNEF y los dos residenciales de turismo Résidence Hotel Park Affaires Strasbourg-Meinau, sumando en total 376 viviendas. Entre los avances urbanísticos conseguidos se encuentran la obtención de la licencia de obras para Le Domaine d'Eurydice y Chemin Vert para la construcción de 232 y 147 viviendas respectivamente.

HUNGRÍA

Durante el año 2008 Martinsa-Fadesa entregó el grueso de las viviendas de su primer proyecto en Budapest, Central Pasagge Budapest, un edificio de 271 viviendas en altura, bajos comerciales y oficinas en el prestigioso barrio de Pest en el centro de la capital.

Actualmente sigue en comercialización el centro comercial Central Passage que Martinsa-Fadesa tiene en la exclusiva calle Kiraly compuesto por 7.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 227 plazas de aparcamiento.

Destacar la consecución de la venta del proyecto residencial compuesto por 2.400 viviendas, zonas comerciales y amplias zonas verdes a orillas del Danubio en el distrito trece de Budapest. Además, Martinsa-Fadesa entró en el mercado de 2ª residencia en Hungría, junto al lago Balaton, con un proyecto de villas y apartamentos junto a un proyecto hotelero.



Danubio Park

MARRUECOS

Marruecos se está convirtiendo en los últimos años en uno de los principales mercados inmobiliarios de África. En este sentido, es importante resaltar el papel motor de Martinsa-Fadesa adjudicatario de varios concursos públicos para el desarrollo de nuevas zonas turísticas sobre suelos cedidos por el Estado a precios muy ventajosos.

En diciembre de 2007, Martinsa-Fadesa se asoció al 50% con ADDOHA, el primer grupo inmobiliario marroquí, para desarrollar todos los proyectos que Martinsa-Fadesa tiene en Marruecos, tanto en gestión de suelos como en el desarrollo y la promoción residencial, de hoteles, centros comerciales y otras actividades. El acuerdo supuso la entrada de ADDOHA en el capital de Groupe Fadesa Maroc al 50%, ampliando y reforzando el convenio firmado en Julio de 2007 por ambas sociedades para el desarrollo conjunto de suelos. Las dos compañías se han convertido en socios estratégicos para todos los proyectos inmobiliarios que Martinsa-Fadesa desarrolle en Marruecos.

MÉXICO

Dentro de las promociones que Martinsa-Fadesa está desarrollando en este país, cabe destacar el inicio de la comercialización de Fairway Lofts, 250 lofts de alto standing, con amplias terrazas, jardines privados, zonas verdes, deportivas, alberca, gimnasio, zona de barbacoa y aéreas de juegos infantiles.

Por otro lado, Martinsa-Fadesa ha llevado a cabo la consecución de la venta de un suelo terciario compuesto por 13.000 metros cuadrados de superficie comercial en la prestigiosa zona de Valle Real.



Fairway Lofts

POLONIA

Uno de los hitos importantes que Martinsa-Fadesa cumplió durante el 2008 fue la entrega de la Fase I del proyecto de Ostoja Willanow, compuesto de 180 viviendas y 7 locales comerciales.

Los desarrollos inmobiliarios que Martinsa-Fadesa posee en Polonia rondan las 3.500 viviendas en tres promociones de viviendas con diferentes tipologías y distribuciones, rodeadas de zonas verdes y equipamiento. Dos de estos complejos se encuentran en zonas residenciales de Varsovia Ostoja Willanow y Powsin y el tercero situado en Wroclaw, una de las ciudades con mayor potencial económico y de revalorización.



Ostoja Wilánow

PORTUGAL

Martinsa-Fadesa inició su expansión geográfica en Portugal con una primera promoción de 3.000 viviendas en Lisboa. Posteriormente, la compañía ha desarrollado promociones en Oporto, Moita, Figueira da Foz y Sintra, que suman casi 3.500 viviendas, un hotel de 130 habitaciones, un Health Club&Spa, restaurantes, un centro deportivo y uno de los mejores campos de golf de Portugal.

REPUBLICA CHECA

Martinsa-Fadesa ha estado presente en La República Checa desde el año 2006, cuando abrió una oficina comercial. Pero fue durante el 2008 cuando Martinsa-Fadesa inició su andadura en este país, concretamente en la zona de Kvêtnice, en las afueras de Praga, con un proyecto residencial compuesto de 371 apartamentos en una exclusiva zona residencial con amplias zonas verdes y amenidades.

RUMANÍA

La principal promoción de Martinsa-Fadesa en Rumanía es Bonaire Community City, que representa el proyecto más ambicioso de la compañía en Bucarest y el proyecto inmobiliario más ambicioso de la ciudad y su área metropolitana. Está ubicado al norte de la ciudad, en una de las zonas con mayor potencial de desarrollo, revalorización y demanda. Se trata de un gran complejo con más de 7.600 viviendas, grandes áreas comerciales, edificios de oficinas con todas las tecnologías, hoteles de alta categoría, amplias zonas verdes y de ocio.

Las otras promociones se sitúan en diferentes zonas de la ciudad de Bacau en las zonas de Serbanesti, Stefan Cel Mare y Marasesti.



Bonaire Community City

5-Áreas de Actividad

• RESIDENCIAL

La promoción residencial es la principal actividad de Martinsa-Fadesa. La compañía opera en el mercado de la primera residencia para familias de clase media, en ciudades de tamaño mediano o grande, con un 80% de las promociones destinadas al segmento de la primera residencia. Adicionalmente, dispone de una variada oferta de vivienda vacacional en tres de los cinco continentes. Asimismo, el mercado de vivienda protegida se ha convertido en un objetivo prioritario para la compañía, que cuenta con una cartera de 8.500 viviendas protegidas en sus diferentes modalidades.

Durante el ejercicio 2008, tanto a nivel nacional como internacional, se escrituraron 2.327 viviendas, de las cuales algo más de un 70% correspondían al área nacional. El valor de preventas, debido al momento en el que se encontraba inmerso el sector a nivel global y la situación de Concurso, fue un 49% inferior al del 2007 mientras que el número de unidades preventadas fue de 2.703 unidades, un 57% inferior al del 2007. En cuanto al valor de preventas por países, España supuso el 64%, seguida de Hungría con un 11%, Marruecos con un 10,7%, Francia con un 8,25%, México con un 2,9% seguidos de Portugal y Bulgaria.

Con respecto a la primera residencia se produjo una disminución de un 72% con respecto al año anterior, causado principalmente por la falta de liquidez de las familias para afrontar la compra de una residencia habitual. El valor de las preventas en segunda residencia fue de un 17% y un 5% en unidades, una disminución no tan pronunciada en este caso al incluirse en la cifra las operaciones realizadas con los bancos.

Tras la declaración de Concurso Voluntario de Acreedores, la compañía ha continuado desarrollando su actividad, posibilitando, bajo la supervisión de la Administración Concursal, las fórmulas más adecuadas para terminar las promociones y obras en curso y entregar todas las viviendas comprometidas. Durante el ejercicio 2008 y 2009 se han reanudado o continuado las obras en varias promociones, como Torres Europa en L'Hospitalet de Llobregat, Costa Miño Golf en La Coruña y El Mirador del Ebro en Tarragona. En la comunidad de Madrid se han reiniciado o continuado las obras de RC 18 La Estación en Colmenar Viejo y en Torrejón de Ardoz las promociones de Soto de Henares M-11 y M-25, las Cárcavas en Villanueva de la Cañada y las Tablas B-30 y Castellana 68 en el municipio de Madrid. Durante el ejercicio 2009 se irán reiniciando obras fruto de la cooperación con las entidades financieras.

Nacional

A Coruña

Urbanización Costa Miño Golf

Ubicación: En Miño, entre A Coruña y Ferrol, en As Mariñas coruñesas, cerca del puerto deportivo de Sada.

Categoría: Viviendas colectivas, chalets pareados, adosados y parcelas.

Nº de viviendas: 1.217 viviendas: 384 colectivas, 172 adosadas, 272 pareadas y 389 aisladas.

Descripción: Urbanización con campo de golf, amplias zonas verdes y de ocio, área comercial, hotel, diversas instalaciones deportivas, equipamientos sociales y dotacionales.



El mirador de Casablanca

Ubicación: Promoción situada en uno de los accesos principales de A Coruña, la Avenida del Pasaje, esquina Casablanca.

Categoría: Viviendas, áticos, estudios, dúplex y loft. Locales comerciales.

Nº de viviendas: 153 viviendas.

Descripción: La urbanización, que se terminó de escriturar durante el ejercicio 2008, está compuesta por dos fachadas de 9 y 6 alturas que comparten una zona común privada dotada de zona ajardinada y zona de juegos infantiles.



Buenavista 29

Ubicación: En la calle del mismo nombre sita en la zona de Los Castros, cercana a la playa de Oza.

Categoría: viviendas en altura.

Número de viviendas: 5 viviendas y 1 local comercial.

Descripción: Este edificio en altura y cuya obra está terminada, dispone de plazas de garaje y trastero.



Alicante

Urbanización Bellarotja

Ubicación: En la zona de la Penya Roja, a 4 kilómetros al sudeste de la localidad de Pegó y a 10 Km. de Denia.

Categoría: Viviendas de estilo mediterráneo o apartamentos, dúplex y parcelas.

Nº de viviendas: 993 viviendas y 186 parcelas.

Descripción: Vivienda urbana, a un paso de las playas de la Costa Blanca.



Barcelona

Urbanización Mirabla Playas & Casas & Montaña

Ubicación: Está situada muy próxima a Sitges, al sur de Barcelona.

Categoría: Viviendas adosadas, pareadas y viviendas individuales.

Nº de viviendas: 22 adosados, 8 pareados y 4 aislados.

Descripción: Mirabla es una urbanización de alto standing compuesta por 34 viviendas.



Residencial Torres Europa

Ubicación: Situada en la futura Plaza Europa, en la Gran Vía de L'Hospitalet de Llobregat.

Categoría: Viviendas de alto standing.

Nº de viviendas: 291 viviendas y 2 edificios de oficinas.

Descripción: Se trata de un proyecto que integra un total de cinco torres, dos de oficinas y tres de viviendas de alto standing, diseñadas por los prestigiosos arquitectos Alonso & Balaguer.



Burgos

Ciudad Jardín Soto Real

Ubicación: Situada en Buniel, a 10 Km. de Burgos, en plena naturaleza.

Categoría: Pisos de baja densidad, chalets adosados, chalets pareados y chalets agrupados de 4 en 4.

Nº de viviendas: 1.481 viviendas.

Descripción: Residencial de pisos o chalets unifamiliares, adosados, agrupados o pareados.



Fuerteventura

Villas Jandía Golf Residencial

Ubicación: En la localidad de Jandía, en el término municipal de Pájara, en la isla de Fuerteventura.

Categoría: Villas de alto standing.

Nº de viviendas: 15 villas.

Descripción: Villas enmarcadas en un resort turístico compuesto por hoteles, campo de golf de 18 hoyos y un centro comercial.



Atalaya Dorada

Ubicación: Al norte de Fuerteventura, en la localidad de La Oliva, Corralejo.

Categoría: Villas, Villas Pareadas y Bungalows (apartamentos adosados).

Nº de viviendas: 479 viviendas.

Descripción: Atalaya Dorada se ubica a 37 km. del aeropuerto de Fuerteventura.



Residencial Rosavila

Ubicación: Situada al nordeste de Fuerteventura, en Puerto Rosario.

Categoría: Viviendas de baja densidad.

Nº de viviendas: 192 viviendas.

Descripción: Viviendas colectivas, integradas en una urbanización con piscinas comunitarias y zonas verdes.



Granada

Urbanización Altos de la Zubia

Ubicación: Entre la Vega de Granada -en su cornisa sur- y la ladera norte de Sierra Nevada. La Zubia forma parte del área metropolitana de Granada capital.

Categoría: Parcelas.

Nº de parcelas: 272 parcelas.

Descripción: Urbanización privada con más de 100 aparcamientos públicos, 20.000 m² de áreas de juego, recreo y zonas verdes, 6.000 m² de zona docente, además de 1.850 m² de áreas deportivas.



Huelva

Urbanización Costa Esuri Casas & Golf

Ubicación: Se encuentra en Ayamonte, a 55 Km. de Huelva y a 10 Km. de las playas.

Categoría: Viviendas de baja densidad, chalets adosados, apartamentos y parcelas.

Nº de viviendas: 2.148 viviendas y 813 parcelas.

Descripción: Esta urbanización se encuentra terminada y se compone de viviendas, hoteles, áreas comerciales y 2 campos de golf de 18 hoyos.



Huesca

Residencial Lomas de Badaguás

Ubicación: Situado a 8 kilómetros de Jaca (Huesca).

Categoría: Apartamentos.

Nº de viviendas: 160 apartamentos.

Descripción: Urbanización de segunda residencia de montaña, muy próxima a las principales estaciones de esquí de España (Astún, Candanchú y Formigal). Cuenta con un campo de golf de 18 hoyos.



Residencial Sa Marina

Ubicación: Situado en Son Gual, carretera de Manacor, a unos 15 Km. del centro de la ciudad de Palma de Mallorca, muy cerca del aeropuerto.

Categoría: Viviendas en altura y parcelas.

Nº de viviendas: 166 viviendas y 65 parcelas.

Descripción: Viviendas de lujo terminadas.



Islas Baleares

Residencial Bossa del Mar

Ubicación: Situada en primera línea de la Playa d'en Bossa en Ibiza.

Categoría: Viviendas en altura de 2 y 3 habitaciones.

Nº de viviendas: 129 viviendas.

Descripción: La urbanización está provista de zona reservada con piscina, zona ajardinada con instalación de riego y plazas de aparcamiento privado.



La Rioja

Moncalvillo Green Casas & Golf

Ubicación: En la localidad de Sojuela, a pocos kilómetros de Logroño.

Categoría: Viviendas de baja densidad, dúplex, chalets y parcelas.

Nº de viviendas: 1.089 viviendas.

Descripción: Dispone de un campo de golf de 18 hoyos, zonas verdes, equipamientos deportivos, de ocio y dotaciones comerciales.



Las Palmas de Gran Canaria

Residencial Gran Guanarteme

Ubicación: Situado en pleno centro de Las Palmas, en la zona de Guanarteme.

Categoría: Viviendas de Alto Standing.

Nº de viviendas: 298 viviendas.

Descripción: Diseño arquitectónico de vanguardia.



Lleida

Vallfосca Resort Ski & Golf

Ubicación: En el Valle de Vallfосca, en pleno Pirineo Catalán.

Categoría: Pisos y dúplex.

Nº de viviendas: 1.085 viviendas colectivas.

Descripción: Nuevo concepto turístico-residencial dotado de hoteles, restaurantes, zonas comerciales y un campo de golf.



Madrid

Espartales Norte (Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado)

Ubicación: Urbanización situada en Alcalá de Henares, Madrid.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 172 viviendas.

Descripción: Urbanización cerrada con zonas comunes, piscina y zona de juegos infantiles.



Nueva Arganda

Ubicación: En la zona norte del núcleo urbano de Arganda del Rey, Madrid.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: Más de 1.000 viviendas.

Descripción: Urbanización dotada con áreas deportivas, comercios y servicios públicos.



Residencial Castellana

Ubicación: Castellana, 68. Entre el Paseo de la Castellana y la calle María de Molina.

Categoría: Vivienda de lujo.

Nº de viviendas: 26 viviendas.

Descripción: Castellana, 68 es un clásico de la arquitectura moderna de nuestro país, obra del arquitecto Gutiérrez Soto, en la zona más exclusiva del centro urbano de la capital.



Soto de Henares M-25 (Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado)

Ubicación: En la localidad de Soto de Henares, en Torrejón de Ardoz, al norte de la capital.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 124 viviendas.

Descripción: Viviendas de 3 dormitorios, zonas comunes ajardinadas y piscinas.



Residencial Parque Colmenar

Ubicación: En Colmenar Viejo.

Categoría: Viviendas residenciales colectivas y unifamiliares (chalets adosados o pareados).

Nº de viviendas: 464 viviendas.

Descripción: Dispone de equipamientos, con amplias zonas verdes, zonas comerciales, piscinas, centros educativos, culturales, sanitarios y deportivos.



Málaga

Urbanización Nueva Calahonda

Ubicación: A 20 km de Marbella.

Categoría: Apartamentos de baja densidad.

Nº de viviendas: 84 viviendas colectivas.

Descripción: Complejo de alto standing con zonas verdes y piscinas.



Murcia

Residencial Vega Golf

Ubicación: En Ulea, a 20 Km. de Murcia.

Categoría: Viviendas adosadas, colectivas y parcelas.

Nº de viviendas: 4.146 viviendas y 354 parcelas.

Descripción: Viviendas colectivas, viviendas adosadas (dúplex) y parcelas unifamiliares. Cuenta con campo de golf de 18 hoyos, piscinas, zona comercial y zona hotelera.



Santa Cruz de Tenerife

Residencial Helios

Ubicación: Al sur de la isla de Tenerife.

Categoría: Vivienda colectiva.

Nº de viviendas: 189 viviendas.

Descripción: Urbanización con zonas verdes y deportivas.



Tarragona

El Mirador del Ebro

Ubicación: Junto al Parque Natural del Delta del Ebro, a 3 Km. del término municipal de L'Aldea.

Categoría: Chalets adosados, viviendas de estilo mediterráneo, viviendas colectivas y parcelas.

Nº de viviendas: 901 viviendas y 99 parcelas.

Descripción: Urbanización rodeada de amplios espacios verdes.



Toledo

Urbanización Solagua, Casas & Golf

Ubicación: En Illescas, a 32 Km. de Madrid.

Categoría: Viviendas colectivas, chalets adosados y chalets pareados.

Nº de viviendas: 1.473 viviendas.

Descripción: Urbanización terminada con amplias zonas verdes, campo de golf y zonas comerciales.



Valencia

Mas de Vallbona

Ubicación: A 2 km. de Poble de Vallbona.

Categoría: Chalets y apartamentos.

Nº de viviendas: 442 viviendas y 76 apartamentos.

Descripción: Urbanización con zonas comunes y piscinas.



Urbanización Pago del Nogal

Ubicación: A 15 minutos de Valladolid, cerca del Parque Tecnológico de Boecillo.

Categoría: Chalets pareados, adosados y aislados.

Nº de viviendas: 457 viviendas de 3 y 4 dormitorios.

Descripción: Urbanización con amplias parcelas ajardinadas privadas y garajes.



Valladolid

Urbanización La Cañada del Conde

Ubicación: En Aldeamayor de San Martín.

Categoría: Parcelas.

Nº de parcelas: 1.244 parcelas.

Descripción: Las parcelas se localizan en un entorno de naturaleza.



Zaragoza

Las Dehesas de San Mateo Casas & Golf

Ubicación: En San Mateo de Gállego.

Categoría: Edificios de baja densidad, chalets adosados, chalets pareados y parcelas individuales.

Nº de viviendas: 3.000 viviendas.

Descripción: Urbanización con campo de golf de 18 hoyos.



Internacional

Bulgaria

Modera Residence

Ubicación: Urbanización situada en el prestigioso distrito urbano de Vitosha, al sur de Sofía.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 335 apartamentos.

Descripción: Urbanización dotada de locales comerciales y oficinas, amplias zonas verdes y áreas infantiles.



Le Blanc Mensil

Ubicación: Residencia de turismo situada a 10 minutos del centro de París.

Categoría: Residencia de turismo.

Nº de viviendas: 168 apartamentos.

Descripción: Le Blanc Mensil, cuya obra está terminada, son apartamentos distribuidos en seis edificios con parking privado. Un edificio moderno de alto standing.



Francia

l'Adagio

Ubicación: Promoción situada en el centro de negocios de Lyon.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 71 viviendas.

Descripción: El edificio comprende 71 estudios y viviendas con dos plantas de sótano de parking.



Le Carré des Lilas

Ubicación: En el excepcional barrio de Bel Air, en el centro de la ciudad de Bourg-en-Bresse,

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 50 apartamentos.

Descripción: Viviendas terminadas y distribuidas en tres edificios con parking subterráneo. Presenta una arquitectura refinada, con amplias terrazas y una zona común ajardinada.



Le Clos Fondary

Ubicación: En el exclusivo distrito XV de París,
 Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 23 apartamentos.

Descripción: Le Clos Fondary, cuyas obras se iniciaron durante el 2008, son viviendas distribuidas en un edificio de 5 plantas, con amplias terrazas, jardines privados, parking y trasteros.



Les Bleuets D`Azur

Ubicación: Urbanización situada entre la montaña y el centro de Maçon.

Categoría: Viviendas en altura de baja densidad.

Nº de viviendas: 24 apartamentos.

Descripción: Residencial de viviendas distribuidas en dos edificios de baja densidad, con parking subterráneo privado y cerrado, aparcamientos exteriores y trasteros. Son edificios dotados con zonas comunes ajardinadas y áticos con balcones y amplias terrazas.



Le Domaine d`Eurydice

Ubicación: Urbanización situada en la región de Rhône-Alpes, en Meyzieu.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 46 apartamentos en régimen de protección y 185 apartamentos en régimen libre.

Descripción: El residencial cuenta con viviendas distribuidas en siete edificios. Entre sus servicios, dispone de aparcamientos privados, locales comerciales y zonas ajardinadas comunes.



Les Jardins de Montplaisir

Ubicación: Urbanización situada en la región de Rhône-Alpes.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 105 apartamentos.

Descripción: 105 viviendas en altura distribuidas en tres edificios, con jardines privados, parking subterráneo y exterior y trasteros.



Paris XV Nef

Ubicación: Urbanización situada en el exclusivo distrito XV

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 47 viviendas.

Descripción: El residencial, cuya obra está terminada, comprende viviendas y locales comerciales con jardines interiores a 400 metros del metro Convention.



Hôtel Park Affaires Strasbourg

Ubicación: Residencia de turismo ubicada en el barrio de Meinau, en Strasbourg.

Categoría: Residencia de turismo.

Nº de viviendas: 140 habitaciones.

Descripción: Park Affaires Strasbourg es un residencial de turismo totalmente terminado. Cuenta con los servicios de recepción, consigna, lavandería, acceso a Internet en cada uno de los apartamentos, limpieza de habitaciones y cafetería, entre otros.



Appart`City Cap Affaires Saint Maurice

Ubicación: Residencia de turismo situada a 15 minutos por carretera de Orly y a 10 minutos de París por autovía.

Categoría: Residencia de turismo.

Nº de viviendas: 220 estudios y apartamentos.

Descripción: La residencia de turismo Saint Maurice cuenta con 220 apartamentos distribuidos en un edificio de 6 plantas. Estudios y apartamentos de 1 y 2 dormitorios, con parking subterráneo, servicios de recepción, consigna, lavandería y cafetería, entre otros.



Hungría

Central Passage Budapest

Ubicación: Promoción situada en el centro urbano de Budapest.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 271 apartamentos.

Descripción: Esta obra ya terminada, se encuentra en pleno centro de la capital húngara, en el prestigioso barrio de Pest. Central Passage Budapest comprende un edificio de 271 viviendas en altura, bajos comerciales y oficinas. Viviendas de 1 y 3 dormitorios con plaza de parking privada.



Siofok Villapark

Ubicación: Promoción situada en la famosa localidad de Siofok, a orillas del Lago Balaton.

Categoría: Residencia de turismo.

Nº de viviendas: 243 villas y apartamentos turísticos.

Descripción: Promoción turística que comprende 243 villas y apartamentos en 9 edificios de baja densidad rodeados de amplias zonas verdes y zonas infantiles.



Marruecos

Alcudia Smir

Ubicación: Urbanización situada en Tamuda Bay.

Categoría: Viviendas en altura y villas.

Nº de viviendas: 2.059 viviendas.

Descripción: Resort de alto standing con viviendas para uso residencial y turístico, un hotel y un área de 12.545 m² de zona de animación y restauración.



Atlas Golf Resort

Ubicación: Urbanización situada en la zona residencial denominada El Palmeral, en Marrakech.

Categoría: Viviendas en altura, pareados, adosados y chalets independientes.

Nº de viviendas: 2.069 viviendas.

Descripción: Resort de lujo que contempla la construcción de dos hoteles y un campo de golf.



Mediterrania Saïdia

Ubicación: Urbanización situada al norte de Marruecos, en la provincia de Berkane, frente a la costa de Almería.

Categoría: Viviendas en altura y villas.

Nº de viviendas: 3.093 viviendas.

Descripción: El resort contará con 17.000 camas turísticas, 3.093 viviendas, tres campos de golf, zonas de ocio y servicios y un puerto deportivo de 1.300 amarres.



México

Fairway Lofts

Ubicación: Urbanización situada en Guadalajara, la segunda ciudad más poblada e importante de México, capital de Jalisco.

Categoría: Lofts de alto standing.

Nº de viviendas: La primera fase del proyecto contempla la construcción de 250 lofts.

Descripción: Urbanización con amplios lofts de dos alturas, terrazas y jardines privados. El proyecto cuenta además con instalaciones deportivas y áreas de juegos infantiles. La segunda fase del residencial constará de 600 viviendas, un hotel de lujo y 13.000 m² para un área comercial.



Santa Margarita Hacienda Residencial

Ubicación: Urbanización situada en San Miguel de Allende, que se sitúa aproximadamente a 250 km del Distrito Federal.

Categoría: viviendas de alto standing.

Nº de viviendas: 198 viviendas de baja densidad.

Descripción: Viviendas de primera y segunda residencia, hotel boutique y Spa.



Paraíso Litibú

Ubicación: Esta urbanización se encuentra situada en la costa del Pacífico, en el estado de Nayarit.

Categoría: Villas y apartamentos de segunda residencia.

Nº de viviendas: 320 viviendas.

Descripción: Paraíso Litibú es un gran complejo turístico-residencial frente a una playa virgen de 2 kilómetros. La totalidad del complejo comprende una superficie de 170 ha. divididas en 21 parcelas, 2 hoteles de lujo de 640 plazas, alrededor de 320 viviendas, entre villas y apartamentos, campo de golf diseñado por Greg Norman y beach clubs.



Polonia

Osiedle Innowa

Ubicación: Urbanización situada en Wrocław, una de las ciudades con mayor potencial económico y de revalorización de Polonia.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 1.291 apartamentos.

Descripción: Complejo residencial compuesto por viviendas con diferentes superficies y distribuciones, rodeadas por una superficie comercial de más de 6.500 m².



Ostoja Wilanow

Ubicación: Urbanización situada en el prestigioso barrio de Wilanów, una zona de nueva construcción situada al sur de Varsovia.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 1.785 apartamentos.

Descripción: Conjunto residencial compuesto de viviendas y áticos con terraza, rodeados por 79.000 m² de zonas verdes para uso exclusivo de la urbanización. La primera fase de 187 viviendas fue entregada durante el ejercicio 2008.



Powsin Villa Botanica

Ubicación: Urbanización localizada en la privilegiada zona residencial de Powsin, a 20 minutos del centro de Varsovia.

Categoría: Viviendas de alto standing.

Nº de viviendas: 345 villas y apartamentos.

Descripción: Proyecto residencial de baja densidad, en el sur de Varsovia, junto al jardín botánico, con amplias zonas verdes, comerciales y de ocio.



Portugal

Belas Hotel Golf & Spa

Ubicación: Situada en Sintra, en la prestigiosa urbanización Belas Clube de Campo, en las inmediaciones de la ciudad de Lisboa.

Categoría: Viviendas en altura y dúplex de alto standing.

Nº de viviendas: 60 apartamentos.

Descripción: Sobre una parcela de 32.000 metros cuadrados, se construirá un complejo turístico con 60 apartamentos de lujo y un hotel de gama superior con 140 habitaciones. La oferta residencial se completa con un health club & spa, restaurantes, un centro deportivo y uno de los mejores campos de golf de Portugal.



Figueira Mar Residencial Resort

Ubicación: En Figueira da Foz, a 5 minutos del centro de Figueira, 44 kilómetros de Coimbra, 120 kilómetros de Oporto, 180 kilómetros de Lisboa.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 454 viviendas y 130 apartamentos.

Descripción: Junto a una playa virgen de más de 40 kilómetros, el complejo cuenta con 454 viviendas con vistas al mar con amplias zonas verdes y comerciales. Además, una zona deportiva con campo de fútbol, piscinas y pistas de tenis. En el apartado hotelero, la promoción cuenta con un hotel de 130 habitaciones y 100 viviendas turísticas.



Quinta Fonte da Prata

Ubicación: Urbanización situada en Moita, a 25 minutos del centro de Lisboa.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de Viviendas: 2.367 viviendas.

Descripción: Urbanización de 2.800 viviendas de tipologías variadas con amplias zonas verdes, comerciales, deportivas y de ocio, escuelas, equipamientos culturales y de salud.



República Checa

Residenze Flores

Ubicación: Urbanización situada en las afueras de Praga, en Květnice, próximo al anillo de circunvalación.

Categoría: Viviendas de alto standing.

Nº de viviendas: 371 apartamentos.

Descripción: Proyecto residencial de baja densidad, próximo a Praga, en un complejo de 1.500 m2 de zonas comerciales, junto a zonas verdes y de ocio así como áreas de juegos infantiles.



Rumania

Bonaire Community

Ubicación: En el barrio residencial de Stefanesti de Jos, en las inmediaciones de Bucarest.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: La primera fase del proyecto incluye 1.750 viviendas. En total, el complejo contará con 7.600 viviendas en altura.

Descripción: El desarrollo comprende una variada oferta residencial con 7.600 viviendas, edificios para oficinas, centros educativos y médicos, zonas verdes e instalaciones deportivas y de ocio



Estefan Cel Mare

Ubicación: Promoción situada en Bacau, a 300 kms de Bucarest.

Categoría: Viviendas en altura.

Nº de viviendas: 2.000 apartamentos.

Descripción: En el norte de la ciudad, próximo al centro comercial Arena City Center se sitúa este proyecto residencial con excelentes comunicaciones al aeropuerto internacional de Bacau y la autovía a Moldavia.



• PATRIMONIAL

La actividad patrimonial de Martinsa-Fadesa es la que mayor diversificación aporta a la compañía y constituye además, una gran complemento a los desarrollos residenciales.

Hoteles, centros comerciales, campos de golf, proyectos industriales, oficinas y viviendas en alquiler se desarrollan en ámbitos conjuntos, creando espacios polivalentes.

La actividad patrimonial genera ingresos recurrentes, mientras contribuye al aumento del valor de la cartera de activos de la compañía.

A) Gestión de Suelo

El desarrollo de suelo es una actividad clave en la misión de la compañía, aportando un valor añadido al proceso de promoción residencial. Esto es así en la medida en que el valor de mercado del suelo aumenta según avanzan las distintas fases de la gestión administrativa del suelo y también a medida que avanzan las infraestructuras necesarias para el desarrollo de viviendas. La dimensión y diversificación de la cartera de suelo de Martinsa-Fadesa, le confiere gran capacidad para compensar la coyuntura internacional sobre el ritmo de actividades de venta y obra, ya que el proceso de transformar suelo suele producir los mayores incrementos de valor, con el paso de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, con la aprobación del proyecto de urbanización y con la finalización de las obras de urbanización.

Actualmente, Martinsa-Fadesa dispone de una cartera de activos de 21,6 millones de metros cuadrados potencialmente edificables. Un 33,84% de esta cartera se compone de suelo preurbanizable, un 26,20% es urbanizable, un 39,96% es suelo finalista, obra en curso y patrimonio, lo que supone una edificabilidad potencial de 16.854.084 m².

Desde enero de 2008 se han producido un total de 80 avances urbanísticos, 68 a nivel nacional y 12 en lo que respecta al área internacional.

B) Hoteles

Durante el 2008, Martinsa-Fadesa ha gestionado dos apartoteles en España, uno León y otro en Fuerteventura, este último vendido en Febrero de 2009, con un total de 223 apartamentos.

De los proyectos en construcción, uno se encuentra en España (concretamente en la localidad onubense de Ayamonte) y corresponde a un hotel de cuatro estrellas de 263 habitaciones. El resto de los proyectos en construcción se encuentran en Marruecos y rondan las 2.000 habitaciones, en seis desarrollos diferentes.

Los proyectos en curso fuera de nuestro país se distribuyen entre Marruecos, México, Hungría y Portugal. Los principales se desarrollan en Marruecos, donde se trabaja para llevar a cabo 5 hoteles de cuatro y cinco estrellas y 200 apartamentos turísticos, y México, país en el que se desarrollarán 3 hoteles de cuatro y cinco estrellas.

HOTELES EN CONSTRUCCIÓN

Huelva

En Ayamonte, un enclave de excepcional belleza por sus playas situadas entre España y Portugal, Martinsa-Fadesa está construyendo un hotel de cuatro estrellas en el complejo residencial Costa Esuri Casas & Golf. Se trata de un hotel de 28.575 m² con un total de 263 habitaciones que tiene previsto abrir sus puertas en el segundo semestre de 2009. Se encuentra ubicado en una zona privilegiada, con posibilidad de acceso directo al campo de golf y a escasos metros del embarcadero.



Marruecos

En Tamuda Bay, una de las zonas de turismo residencial más exclusivas de Marruecos, Martinsa-Fadesa construye un hotel de cuatro estrellas y dos apartamentos turísticos en el complejo de alto standing Alcudia Smir, ubicado a pie de una playa de un kilómetro.

En el segundo semestre de 2009 abrirán sus puertas dos de los tres hoteles que la Compañía está construyendo en el resort turístico y residencial Mediterránea Saïdia, al norte del país frente a la costa de Almería, de los que el Hotel H1 y el Hotel H6, se han vendido durante el 2009. El tercero, el Hotel H7, se prevé su finalización en el segundo trimestre de 2010.

HOTELES EN PROYECTO

Hungría

En pleno distrito XIII de Budapest, a orillas del Danubio, la compañía construirá un hotel de cuatro estrellas y 220 habitaciones enmarcado en el complejo residencial Danubio Park. El hotel dispondrá de amplias zonas verdes y estará excelentemente comunicado con el aeropuerto y el ferrocarril, el distrito de Negocios y la famosa zona comercial Duna Plaza. Existe otra parcela hotelera en la localidad de Siofok, un área residencial a una hora del centro de Budapest.

Marruecos

En la costa de Tetúan, en una de las zonas turísticas más exclusivas al norte de Marruecos, Martinsa-Fadesa construirá dos complejos turístico residenciales: Smir y Laguna Smir. El primero, incluirá un hotel de cuatro estrellas 150 habitaciones y 200 apartamentos turísticos. Laguna Smir, tiene en proyecto dos hoteles de cuatro y cinco estrellas, respectivamente, que suman 150 habitaciones.

México

Martinsa-Fadesa construirá un gran complejo turístico y residencial en el Estado de Nayarit, en una de las zonas más exclusivas y de mayor plusvalía de Baja California y a tan solo 40 minutos del aeropuerto de Puerto Vallarta. Paraíso Litibú incluirá un resort de 437 habitaciones frente a una zona de enorme proyección turística por la belleza de sus playas, su vegetación, su cultura y su clima.

Además, la Compañía tiene un desarrollo de suelo hotelero en Baja California Sur el que será el mayor complejo turístico de su trayectoria: Loreto Paraíso, un resort de gran envergadura en el Mar de Cortés (Océano Pacífico). En la segunda ciudad más poblada de México, Guadalajara, destaca la parcela hotelera que la compañía construirá en el complejo Fairway Lofts, cuya segunda fase contempla la construcción de un hotel de cinco estrellas y 120 habitaciones sobre una parcela de 9.000 m² potencialmente edificables.

En San Miguel de Allende, joya del México Colonial, Martinsa-Fadesa promueve un complejo de alto standing que incluirá un hotel.

Portugal

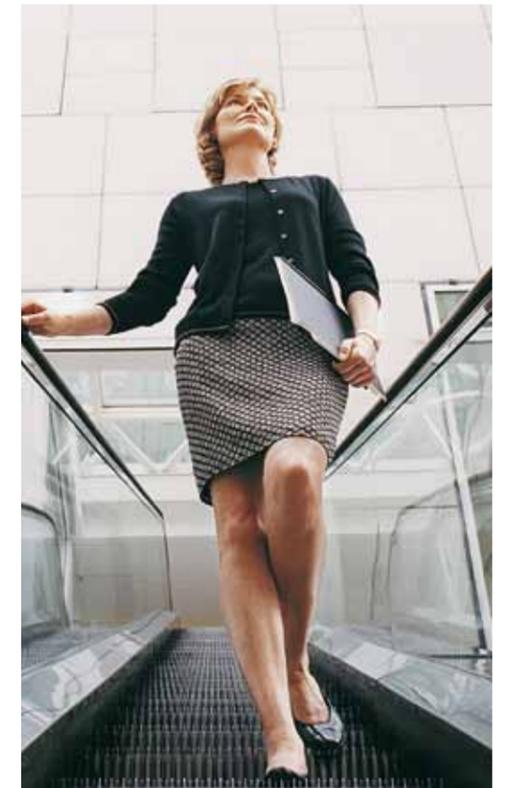
En las inmediaciones de la ciudad de Lisboa, Martinsa-Fadesa construirá un complejo turístico de cinco estrellas en la prestigiosa urbanización Belas Clube de Campo. Desarrollará un hotel de gama superior de cinco estrellas y 140 habitaciones sobre una parcela de 77.000 m² edificables. Belas Club de Campo es una urbanización de referencia internacional, diseñada por André Jordan, que ofrece a sus residentes arquitectura de diseño y confort. La oferta residencial se completará con un Health Club & Spa, restaurantes, un centro deportivo y uno de los mejores campos de golf de Portugal.



C) Centros Comerciales

En el área de negocio de centros comerciales, Martinsa-Fadesa tiene presencia en España, Marruecos, Hungría, Bulgaria, México y Portugal. La cartera de suelo de centros comerciales en sus diferentes fases de desarrollo, supera los 600.000 metros cuadrados potencialmente edificables.

Actualmente, Martinsa-Fadesa tiene dos centros comerciales en explotación, uno en A Coruña y otro en León. En las Palmas de Gran Canaria cuenta con un centro comercial en desarrollo cuya Superficie Bruta Alquilable (SBA) ronda los 8.000 m² y en Ayamonte (Huelva) la Compañía tiene un centro comercial en construcción de 15.500 m² de SBA.



CENTROS COMERCIALES EN GESTION

A Coruña

Martinsa-Fadesa gestiona actualmente un centro comercial en Galicia, concretamente en la provincia de Coruña: Os Regos, el cual dispone de una SBA de 1,022 m² y se ubica en el municipio de Oleiros, zona residencial en la costa coruñesa y una de las más turísticas de la provincia.

León

El centro comercial León Plaza está situado en un lugar privilegiado, al noroeste de la ciudad y a tan sólo 5 minutos caminando desde el centro. Éste centro comercial consta de dos plantas completas y una tercera ocupada parcialmente, además de un amplio aparcamiento subterráneo. Con una SBA de 17.900 m², cuenta con 70 locales dedicados a la moda y complementos, servicios, equipamientos del hogar, etc. Un gran supermercado ocupa la planta baja y un moderno gimnasio con solarium y pista de paddle se sitúa en el nivel superior del edificio.

CENTROS COMERCIALES EN CONSTRUCCIÓN

Huelva

Se encuentra en el propio desarrollo de Costa Esuri en Ayamonte, (Huelva), donde Martinsa-Fadesa ha desarrollado 2.148 viviendas, 813 parcelas, 2 campos de golf de 18 hoyos y se está desarrollando 1 hotel y 1 centro

comercial y dispone de otras parcelas hoteleras en proyecto. El centro comercial se ha creado para ofrecer un área comercial adecuada a su entorno. Es un centro abierto, que imita la plaza de un pueblo, con sus fuentes y su plaza y que tiene en total 15.500 m² de Superficie Bruta Alquilable (SBA). Consta de dos plantas, una enfocada al comercio, con un gran supermercado y tiendas de moda. Y una planta alta, centrada en el ocio, una gran bolera y un mini casino, restaurantes y bares. También dispone de una zona de parking subterráneo y de aparcamiento en superficie, lo que supone en total casi 1000 plazas de parking.



Marruecos

La Medina de Saïdia. El centro comercial se encuentra en el resort Mediterrania Saïdia y es una medina típica con arquitectura mediterránea. El centro se desarrolla alrededor del puerto deportivo y se articula en torno al paseo marítimo peatonal que recorre los 7 Km. de playa de la estación. Son 43.500 m² de SBA y cerca de 2.000 plazas de aparcamiento. “La Medina” está dividida en varias zonas: las medianas superficies, con hipermercado y otras tiendas especializadas; el paseo marítimo o paseo de la moda, con marcas de prestigio mundial; una tercera zona, el Zoco, que ofrece productos típicos; y la zona de restaurantes y de ocio frente al puerto deportivo con más de 1.300 amarres disponibles.

CENTROS COMERCIALES EN PROYECTO

Marruecos

Alcudia Smir. Centro comercial de 11.200 m² de SBA, integrado en Alcudia Smir, complejo turístico y residencial de alto standing que la compañía promueve en la prestigiosa zona de Tamuda Bay. Se destinará a locales comerciales, zona de animación y restauración.

CENTROS COMERCIALES EN FUNCIONAMIENTO

Hungría

Kiraly. Son bajos comerciales y oficinas en pleno centro de Budapest, concretamente en el prestigioso barrio de Pest. En una calle comercial semi-peatonal, el mall tiene 7.000 m² de SBA y ofrece una variada oferta de tiendas, locales de restauración y de ocio. Dispone, además, de un aparcamiento con 227 plazas.

D) Campos de Golf

Dentro de su actividad patrimonial, Martinsa-Fadesa desarrolla un gran número de campos de golf vinculados a sus promociones, lo que la convierte en la primera empresa europea en desarrollo de campos de golf.

La compañía tiene actualmente 20 campos en cartera, de los cuales 10 corresponden al territorio español y 6 ya están en funcionamiento. En cuanto a los desarrollos internacionales, destacan 3 proyectos en Marruecos.

Tanto en el territorio nacional como internacional, el suelo destinado a esta área de actividad suma más de 13 millones de m², de los cuales el 31,21% se encuentra actualmente en gestión. El resto se integran en promociones que están en construcción o asociados a proyectos futuros.



CAMPOS DE GOLF EN FUNCIONAMIENTO

A Coruña

Campo de Golf de Miño

18 hoyos, PAR 71, 6.085 m, 51 ha

El campo de golf de Miño, cuenta con dos vueltas de 9 hoyos bien diferenciadas. La primera, la más exigente para el nivel de juego, discurre por una zona de relieves más acentuados. La segunda es más plana y cómoda para jugar y caminar. Se encuentra en las cercanías de la playa de Miño y ofrece a los usuarios un entorno típico de bosque caducifolio de Galicia, además de vistas al mar desde algún punto del recorrido.

Huelva

Campo de Golf Ayamonte 1 Oeste

18 Hoyos, PAR 72, 6.698 m, 80 ha

El campo de golf Costa Esuri 1 desarrolla un recorrido muy largo, superior a los 6.600 m., que garantiza un gran reto para el jugador. La mayoría de los hoyos transcurren por zonas de marismas con unas impresionantes vistas al río Guadiana y a Portugal. Además, el campo es muy cómodo, debido a la inexistencia de grandes desniveles y la gran amplitud de las calles que facilita la recuperación de bolas a los jugadores de niveles inferiores.

Campo de Golf Ayamonte 2 Este

18 hoyos, PAR 72, 6.220 m, 76 ha

El campo de golf Ayamonte 2 cuenta con un relieve ligeramente movido: el recorrido parte desde las zonas de marismas hasta los puntos más elevados de la promoción. Comparte instalaciones como zona de prácticas y la Casa Club con el campo 1 (Oeste).

Huesca

Campo de Golf de Jaca (Huesca)

18 hoyos, PAR 71, 6.334 m, 49 ha

El campo de golf de Jaca se encuentra en un entorno natural de alto valor paisajístico. Su trazado discurre entre zonas de vegetación autóctona, cauces y restos arquitectónicos conservados e integrados en el diseño, salvando de forma suave y progresiva los desniveles de la finca de manera que se facilita el tránsito de jugadores.

Logroño

Sojuela (Logroño). Moncalvillo

18 hoyos, PAR 72, 6.300 m, 60 ha

El campo de golf de Moncalvillo Green Casas y Golf cuenta con 18 hoyos e incluye también una zona de prácticas con cancha y 'putting green'. Los hoyos tienen varios 'tees', greens con relieves suaves y amplias calles, para que el juego resulte cómodo. El recorrido del campo se integra con numerosas zonas de bosque autóctono, lo que constituye un entorno natural inmejorable para la práctica del golf.



Madrid

Campo de Golf Ciudad Jardín de Aranjuez (Aranjuez)

18 Hoyos, PAR 72, 6.198 m, 51 ha

Cuenta con un recorrido muy cómodo para jugar, en el que prácticamente no existen grandes desniveles. Los hoyos se adaptan bien a todos los niveles de juego debido a la variedad, colocación y orientación de los tees. Cuenta con cuatro amplios lagos (5 hoyos se juegan con obstáculo de agua), calles amplias y un rough cómodo que evita la pérdida de bolas.

Marruecos

Campo de Golf Mediterránea Saïdia (Campo 1)

18 hoyos, PAR 72, 6.215 m.

El campo de golf de Saïdia 1 cuenta con un recorrido de 6.215 metros. Su diseño resulta apto para diferentes niveles de jugadores. Posee una amplia zona de prácticas, varios "putting green" y zonas de "approach". Este campo de golf se integra en un gran complejo turístico y residencial que Martinsa-Fadesa está desarrollando en el norte de Marruecos, frente a las costas de Almería.

Valladolid

Campo de Golf Sotoverde (Arroyo de la Encomienda)

18 Hoyos, PAR 60, 3.101 m, 18 ha

El campo de golf de Sotoverde cuenta con un recorrido de 18 hoyos cortos, que, junto con la amplia zona de prácticas, conforman unas instalaciones ideales para la iniciación y el aprendizaje de este deporte. Adicionalmente, dispone de pistas de tenis y padel, así como de una acogedora casa club. Está situado aproximadamente a 1,5 Km. del casco urbano de Valladolid.

CAMPOS DE GOLF EN CONSTRUCCIÓN

Lleida

Campo de Golf de Vallfosca (Lleida)

9 hoyos, PAR 36, 2.285 m, 25 ha.

El campo de golf de Vallfosca se encuentra en el pirineo catalán, lo que lo convierte en un campo de golf de montaña con unas vistas espectaculares. Su diseño transcurre por zonas de valle y laderas. Ofrece una gran variedad de golpes y retos para el golfista, pero, a pesar de ello, no tiene grandes pendientes en el recorrido de manera que no se hace incómodo para el juego. Este campo de golf se encuentra prácticamente terminado y su apertura está prevista para el tercer trimestre de 2009.

CAMPOS DE GOLF EN PROYECTO

Marruecos

Campo de Golf Mediterránea Saïdia (Campo 2)

Recorrido 1: 18 hoyos, PAR 72, 6.680m

El campo de golf Saïdia 2 es el recorrido más exigente de los tres campos del complejo. Cuenta con una tarjeta de 6.680 metros PAR 72, además de tener un gran número de hoyos que juegan con obstáculo de agua. Este campo, cuyo recorrido se mezcla en ocasiones con el tercer campo, cuenta con un diseño enfocado para los jugadores de menor "handicap".

Recorrido 2: 18 hoyos, PAR 70, 5.650 m

El segundo recorrido es el campo de menor dificultad de los tres, con un recorrido de 5.590 metros PAR 69. Este campo se enfoca principalmente hacia los jugadores de menor nivel. Cuenta también con una amplia zona de prácticas.



Campo De Golf Atlas Golf Resort (Marrakech)

18 hoyos, PAR 69, 5.767 m, 59 ha

El campo de Golf Atlas Golf Resort se sitúa dentro de la promoción urbanística del mismo nombre. Su recorrido se desarrolla sobre un planteamiento bastante lineal. Sus 18 hoyos par 69 se diseñan buscando la amplitud de espacios allí donde es necesario. Cuenta con una longitud de recorrido de 5.767 m y cuatro amplios lagos, que harán jugar 9 hoyos con obstáculo de agua.

Murcia

Campo de Golf de Ulea

18 hoyos, PAR 69, 5.882 m, 48 ha

El campo de golf de Ulea se ubica sobre una finca complicada por su orografía y con una distribución muy lineal. Dentro de ella, hay zonas complicadas de resolver, bien por la numerosa presencia de árboles dispersos, por las fuertes pendientes de algunas áreas o por la existencia de un importante cauce de obligado respeto. El diseño ha tenido en cuenta estos condicionantes y ha proyectado un campo con dos vueltas bastante compensadas. Se planea crear también una completa zona de prácticas.

Tarragona

Campo de Golf Palma de Ebro

18 hoyos, PAR 70, 6.005 m

Este campo de golf se integrará en la Urbanización El Mirador del Ebro que destaca por su ubicación, al lado del Parque Natural del Delta del Ebro, a tan sólo 3 Km. del término municipal de L'Aldea y muy cerca de Tarragona.

Zaragoza

Campo De Golf El Saboyal (San Mateo de Gállego)

18 hoyos PAR 71 6.422 m 51 ha

El campo de golf de San Mateo tiene un diseño muy largo, exigente y un desarrollo muy lineal que discurre a lo largo de toda la promoción. Es un campo apto para jugadores con buen nivel y fuerte pegada. Cuenta con una amplia zona de prácticas. El campo y la promoción están a tan sólo 30 km. de la ciudad de Zaragoza.

Además de los campos anteriormente expuestos, Martinisa-Fadesa cuenta con futuros proyectos en Murcia, Málaga, Granada y Castellón. Son cerca de tres millones y medio de m² para el desarrollo de futuros campos de golf.



E) Oficinas y Locales Comerciales

Martinsa-Fadesa dispone de oficinas y locales comerciales que están, en su mayoría, asociados a las promociones de vivienda, completando la usabilidad de sus desarrollos.

La compañía cuenta con locales comerciales disponibles en A Coruña, en las promociones de El Mirador de Casablanca y Arillo. En Fuerteventura, en el Centro Comercial Ventura Shopping Center, dispone de 8 locales comerciales integrados en un gran Resort.

Dentro de los proyectos que están en curso, en la Comunidad de Madrid, Martinsa-Fadesa cuenta con locales desde 119 m² en la promoción Dehesa Vieja en San Sebastián de los Reyes. En Soto de Henares, las parcelas M-11 y M-25, contarán con locales desde 96 m².

En Murcia, se encuentra actualmente en ejecución el Mirador de Agridulce, un edificio para uso comercial y oficinas ligadas al mismo, que consta de 3 plantas y aparcamiento privado.

En San Mateo, Zaragoza, se ha vendido durante el año 2008, 2.500 m² de locales comerciales ubicados en la parcela destinada a casa club del campo de golf y 11.500 m² de locales comerciales en una parcela única con una excelente ubicación para centro comercial.

F) Industrial

Martinsa-Fadesa, siguiendo una política de venta de activos no estratégicos para la compañía, decidió vender gran parte de su línea de actividad industrial. No obstante, la compañía mantiene actividad industrial en la provincia de A Coruña.



PROYECTOS INDUSTRIALES EN ESPAÑA

A Coruña

Centro Logístico de Transportes de Culleredo (CLT)

Ubicación: Está situado en una zona estratégica. Limita con la A-6 (Autovía a Madrid); está a 8 Km del futuro Puerto Exterior de la Coruña; a 7 km. del Aeropuerto de Alvedro; a 15 km. de la ciudad de A Coruña y próximo a varios polígonos Industriales de esta ciudad (Sabón, La Grela, Alvedro, Espíritu Santo, Bergondo, etc.)

Descripción: Es una moderna instalación, ya en funcionamiento, creada para ayudar al Transporte y la Logística. Su superficie total es de 602.479 m². Las parcelas para la instalación de naves constituyen sólo una tercera parte del mismo (unos 180.000 m²), ya que hay una amplia zona de servicios (51.000 m²) con Hotel, Restaurante, Centro de Acogida de Tripulaciones, Zona Comercial, Edificio Administrativo, Centro de Oficinas, Naves-taller, Estación de Servicio, ITV, Aparcamiento de pesados y Báscula. El resto del espacio está ocupado por amplios viales, zonas verdes (133.199 m²), aparcamientos (35.828 m²) y zonas de maniobras (60.500 m²).

Polígono Industrial de O'Pino

Ubicación: Se sitúa a 11 Km. de Santiago de Compostela por Autovía. El Polígono limita al Norte con la Rotonda formada por dos Carreteras Nacionales (la N- 634, que va hacia Oviedo, y la N-547 a Lugo), una de las cuales se convertirá próximamente en autovía. Por el Este, limita con la N-547 y, por el Oeste, con el término municipal de Santiago y el Aeropuerto Internacional de Lavacolla. La conexión con la AP-9 es óptima y, cuando se ejecute la Autovía a Lugo –se están redactando los proyectos-, tendrá conexión directa con la A-6.

Descripción: La superficie neta, para usos industriales y comerciales es de 576.000 m². Habrá zonas dedicadas a usos terciarios, a industrias nido y a tres niveles de industrias (mediana, pesada y grande) dependiendo del tamaño de las parcelas. El Polígono contará con aparcamientos, espacios libres y zonas deportivas.



G) Viviendas de alquiler

Vivienda terminada

Residencial Jovellanos, de la que Martinsa-Fadesa a través de su filial Fercler, S.L. participa al 55%, es una promoción de VPPAOCJ situada en Rivas, a tan solo 15 km. de Madrid y con accesos a través de la A3. Las 200 viviendas, de 1 y 2 dormitorios, que la componen se dividen entre pisos, áticos, dúplex y bajos con jardín, contando además con zonas verdes comunes y piscina. Además cada vivienda incluye garaje y trastero. Se ubica al lado de Rivas Futura, un parque que cuenta con varios centros comerciales, y también con otro de reciente construcción, H2 Ocio un parque de ocio y negocios cuya característica más importante es que está situado en un lago artificial.

Las Tablas A-17, es una promoción de Martinsa-Fadesa, a través de su filial Inomar, S.L., que consta de 38 viviendas en régimen de VPPA. Son pisos de 2 y 3 dormitorios que cuenta con zonas verdes comunes, garaje y trastero. Esta promoción al norte de Madrid se sitúa en un enclave privilegiado a tan solo 3 km. de la estación de Chamartín. El PAU de Las Tablas es una zona de nueva construcción y amplio desarrollo, frente a la que será la futura prolongación de La Castellana y próxima a la Moraleja y el Encinar de los Reyes. El entorno cuenta con todos los servicios que se puedan necesitar, como centros hospitalarios, colegios, zonas deportivas y centros comerciales.

Vivienda obra en curso

Las Cárcavas (Villanueva de la Cañada), participada al 50% mediante la UTE Andria-Fercler y Soto de Henares M-I I (Torrejón de Ardoz), de Fercler, son dos promociones que están actualmente en construcción, sumando entre ambas un total de 493 viviendas, 255 y 238 respectivamente. Dichas promociones se entregarán, respectivamente, en el tercer trimestre de 2009 y en el primer trimestre de 2010 se gestionarán en régimen de VPPAOCYVPPAOCJ. Martinsa-Fadesa, a través de su filial Fercler cuenta con 4 promociones más, dos de ellas en Desarrollo y otras dos en Proyecto, también dentro de la Comunidad de Madrid. Pau 4 Móstoles Sur P. 90, 91 y 92 (Móstoles) y Sector PP Los Molinos B-10 (Getafe), se encuentran en Desarrollo y entre ambas sumarán 415 viviendas, lo que supone una edificabilidad total de más de 26.160 m² e, que se destinarán a VPPAOCJ.



6-La gestión en prevención de Riesgos Laborales

La línea de trabajo de Martinsa-Fadesa en materia de prevención de riesgos laborales, ha continuado alcanzando los más altos estándares de calidad y mejora continua en la gestión de la prevención durante todo el 2008, al igual que lo ha venido haciendo, desde que en 2001, la empresa constituyó un servicio de prevención propio.

Durante el mes de Junio del 2008 la empresa "Ernst & Young" ha auditado nuestro Sistema de Gestión de Prevención en la Sede Operativa en A Coruña, así como en las obras y delegaciones que tenemos por toda España.

Tras dicho análisis, Ernst & Young en sus conclusiones finales expone que "Martinsa Fadesa s.a. dispone de un eficaz sistema preventivo, basado en un Plan de Prevención de Riesgos Laborales, acorde a lo establecido en el marco vigente en materia preventiva y debidamente integrado en la estructura jerárquica de la empresa, deponiéndose de un estructura preventiva (recursos preventivo, coordinadores de seguridad y salud y técnicos del Servicio de Prevención Propio) que gestiona la implantación del Plan de Prevención de Riesgos Laborales en los centros de trabajo".

Este reconocimiento no es nuevo, ya que durante el año 2007 Martinsa-Fadesa obtuvo destacados premios por su labor en materia de prevención, como la prestigiosa Certificación OHSAS: 18001:1999, el premio a la Excelencia en la Gestión de Prevención de Riesgos laborales concedido por la Fundación CIP en Galicia, o el premio DIPL_OS 2007 concedido por la Asociación para la Prevención de Accidentes.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado
correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

ÍNDICE

Núm. Pág.

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO	1
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	2
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	3
ESTADO DE LAS VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	4
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	5
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	5
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	7
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	24
4.- COMBINACIÓN DE NEGOCIOS Y ADQUISICIÓN DE INTERESES MINORITARIOS.....	29
5.- INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	32
6.- INMOVILIZADO MATERIAL	36
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	38
8.- FONDO DE COMERCIO	39
9.- ACTIVOS INTANGIBLES.....	39
10.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS	40
11.- VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	52
12.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.....	53
13.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	56
14.- EXISTENCIAS	58
15.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	60
16.- GESTIÓN DE CAPITAL	65
17.- INGRESOS A DISTRIBUIR.....	66
18.- PROVISIONES	66
19.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	68
20.- IMPUESTOS.....	72
21.- INGRESOS Y GASTOS	75
22.- PARTES VINCULADAS.....	78
23.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES.....	84
24.- HECHOS POSTERIORES	85
25.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO	85

Informe de gestión

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2008 y 2007
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		31-12-08	31-12-07
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	96.618	127.099
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	82.113	67.135
Fondo de comercio	<i>Nota 8</i>	16.049	16.049
Activos intangibles	<i>Nota 9</i>	3.550	3.430
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 10</i>	74.175	85.071
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 13</i>	346.981	134.313
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 20.4</i>	49.862	100.441
ACTIVOS NO CORRIENTES		669.348	533.538
Existencias	<i>Nota 14</i>	5.535.957	8.360.225
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 10</i>	363.684	446.147
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 10</i>	140.428	41.297
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	<i>Nota 20.7</i>	16.307	--
Administraciones públicas deudoras por impuestos corrientes	<i>Nota 20.7</i>	83.701	62.888
Otros activos corrientes	<i>Nota 10</i>	49.909	28.654
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 10</i>	114.120	81.711
ACTIVOS CORRIENTES		6.304.107	9.020.922
Activos clasificados como mantenidos para la venta		--	26.992
		6.304.107	9.047.914
TOTAL ACTIVO		6.973.454	9.581.452
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(708.298)	1.745.840
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	<i>Nota 15</i>	9.456	11.139
PATRIMONIO NETO	<i>Nota 15</i>	(698.842)	1.756.979
Ingresos a distribuir	<i>Nota 17</i>	2.425	1.000
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 10</i>	4.560	20.261
Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 20.4</i>	31.174	739.211
Provisiones	<i>Nota 18</i>	52.770	55.131
Otros pasivos no corrientes	<i>Nota 10</i>	155.783	134.870
PASIVOS NO CORRIENTES		246.711	950.473
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 10</i>	5.631.431	5.157.110
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 10</i>	1.386.695	1.346.521
Instrumentos derivados	<i>Nota 10</i>	132.000	140.000
Provisiones	<i>Nota 18</i>	108.236	90.628
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	<i>Nota 20.7</i>	13.121	6.647
Administraciones públicas acreedoras por impuestos corrientes	<i>Nota 20.7</i>	121.868	60.259
Otros pasivos corrientes	<i>Nota 10</i>	32.234	54.097
PASIVOS CORRIENTES		7.425.585	6.855.262
Pasivos directamente asociados con activos clasificados como mantenidos para la venta		--	18.738
		7.425.585	6.874.000
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.973.454	9.581.452

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Cuentas de resultados consolidadas correspondientes a los
 ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007
 (Cifras en miles de euros)

		31-12-08	31-12-07
ACTIVIDADES CONTINUADAS			
Venta de bienes		610.778	1.144.839
Prestación de servicios		3.215	53.263
Ingresos de arrendamientos		4.479	3.678
Ingresos	<i>Nota 5</i>	618.472	1.201.780
Coste de venta	<i>Nota 5</i>	(626.114)	(1.095.524)
Margen bruto		(7.642)	106.256
Otros gastos de explotación	<i>Nota 21.1</i>	(188.760)	(119.094)
Otros ingresos de explotación		7.376	2.192
RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES			
		(189.026)	(10.646)
Dotación amortización inmovilizado		(5.528)	(8.788)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	<i>Nota 21.2</i>	(2.311.055)	(533)
RESULTADO OPERATIVO			
		(2.505.609)	(19.968)
Ingresos financieros	<i>Nota 21.3</i>	14.943	9.896
Gastos financieros	<i>Nota 21.3</i>	(393.785)	(452.576)
Deterioro de instrumentos financieros		(125.916)	--
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 13</i>	(1.466)	(1.809)
Resultados por ventas de participaciones		--	7.883
Resultado por combinación de negocio		--	416.293
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	(12.407)	(1.594)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
		(3.024.240)	(41.876)
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 20.3</i>	589.100	145.097
RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
		(2.435.140)	103.221
ACTIVIDADES DISCONTINUADAS			
Pérdida del año después de impuestos por operaciones discontinuadas		--	(37.335)
RESULTADO NETO			
		(2.435.140)	65.886
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	<i>Nota 15</i>	(2.044)	(5.547)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE			
		(2.437.184)	60.339
Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)	<i>Nota 15</i>	(26,62)	0,87

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007. (Cifras en miles de euros)

		31-12-08	31-12-07
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	<i>Nota 5</i>	(3.024.240)	(41.876)
Resultado neto antes de impuestos de operaciones discontinuadas		--	(37.335)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios		--	194.519
Transacciones no monetarias			
Amortizaciones y depreciaciones		5.528	8.788
Variación de provisiones por deterioro	<i>Nota 21.2</i>	2.335.131	47.904
Variación provisiones corrientes y no corrientes		(26.437)	--
Deterioro de instrumentos financieros		125.916	--
Resultados por combinación de negocio		--	(416.293)
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	<i>Nota 13</i>	1.466	1.809
Resultado por venta de participaciones		10.783	(7.883)
Ajustes de valoración valor razonable	<i>Nota 7</i>	12.407	1.594
Ingresos por intereses financieros	<i>Nota 21.3</i>	(1.494.3)	(9.896)
Gastos por intereses financieros	<i>Nota 21.3</i>	383.002	452.576
		(191.388)	193.908
Cambios en el capital circulante			
Existencias		87.366	582.208
Deudores		23.862	154.081
Otros activos corrientes		(42.068)	71.040
Cuentas a pagar		40.173	(88.815)
Pasivo por impuestos diferidos		(68.358)	(151.903)
Otros pasivos corrientes		60.659	(15.147)
Impuesto sobre las ganancias pagado		(9.834)	(18.194)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación		(99.587)	727.178
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		981	7.493
Activos financieros corrientes y no corrientes		(88.235)	19.126
Efectivo pagado por combinación de negocio		--	(3.441.877)
Adquisición de intereses minoritarios		--	(552.935)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones		97.529	124.005
Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión		10.275	(3.844.188)
ACTIVIDADES FINANCIERAS			
Efectivo obtenido de entidades financieras		665.820	3.926.346
Efectivo obtenido por la emisión de capital social		--	573.313
Intereses pagados		(62.661)	(248.686)
Intereses cobrados		14.931	9.896
Cobros / (pagos) acciones propias	<i>Nota 15</i>	9.227	(45.149)
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)	<i>Nota 10</i>	50.000	--
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito		(555.596)	(1.242.690)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación		121.721	2.973.030
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año		32.409	(143.981)
Tesorería al inicio del año	<i>Nota 10</i>	81.711	225.692
Tesorería al final del año	<i>Nota 10</i>	114.120	81.711

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2008.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de variaciones en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2008 y 2007 (Nota 15)
(Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Diferencias conversión	Acciones propias	Ganancias acum.	Patri. neto atrib. acc. dominante	Patri. neto atrib. acc. minor.	Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero 2007	1.325	232.332	180	58.411	--	--	25.173	317.421	3.051	320.472
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:										
- Diferencias de conversión (Nota 15)	--	--	--	--	1.201	--	--	1.201	--	1.201
Gastos de ampliación de capital	--	(4.627)	--	--	--	--	--	(4.627)	--	(4.627)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	60.339	60.339	5.547	65.886
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	(4.627)	--	--	1.201	--	60.339	56.913	5.547	62.460
Incorporación por fusión Grupo Fadesa (Nota 4)	--	--	--	552.935	--	--	--	552.935	24.234	577.169
Trasposos entre reservas	--	--	3.707	21.466	--	--	(25.173)	--	--	--
Emisión de capital	1.617	571.851	--	--	--	--	--	573.468	--	573.468
Absorción Huson Big, S.L. (Nota 4)	--	--	--	293.999	--	--	--	293.999	--	293.999
Reducciones de capital	(146)	--	--	146	--	--	--	--	--	--
Operaciones de autocartera (Nota 15)	--	--	--	--	--	(40.641)	--	(40.641)	--	(40.641)
Pérdida en venta de acciones propias (Nota 15)	--	--	--	(4.508)	--	--	--	(4.508)	--	(4.508)
Cambios de perimetro	--	--	--	(6.159)	--	--	--	(6.159)	(21.693)	(27.852)
Otros movimientos	--	--	--	2.412	--	--	--	2.412	--	2.412
Saldo a 31 de diciembre 2007	2.796	799.556	3.887	918.702	1.201	(40.641)	60.339	1.745.840	11.139	1.756.979
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:										
- Diferencias de conversión (Nota 15)	--	--	--	--	(11.136)	--	--	(11.136)	--	(11.136)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(2.437.184)	(2.437.184)	2.044	(2.435.140)
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	--	(11.136)	--	(2.437.184)	(2.448.320)	2.044	(2.446.276)
Trasposos entre reservas	--	--	--	60.339	--	--	(60.339)	--	--	--
Operaciones de autocartera (Nota 15)	--	--	--	--	--	9.227	--	9.227	--	9.227
Pérdida en venta de acciones propias (Nota 15)	--	--	--	(852)	--	--	--	(852)	--	(852)
Cambios de perimetro	--	--	--	2.687	--	--	--	2.687	(3.727)	(1.040)
Otros movimientos	--	--	--	(16.880)	--	--	--	(16.880)	--	(16.880)
Saldo a 31 de diciembre 2008	2.796	799.556	3.887	963.996	(9.935)	(31.414)	(2.437.184)	(708.298)	9.456	(698.842)

Las notas 1 a 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de variaciones en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2008.

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1.- Actividades del Grupo

MARTINSA-FADESA, S.A., en adelante la “Sociedad Dominante” o la “Sociedad” se constituyó en España como sociedad anónima el 20 de noviembre de 1991 por un periodo indefinido bajo la denominación de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. (Martinsa), cambiando a su actual denominación el 14 de diciembre de 2007. El objeto social y actividades principales del Grupo Martinsa son las siguientes:

- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística, arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.

El domicilio de MARTINSA-FADESA, S.A. está en A Coruña, Avenida del Alcalde Alfonso Molina, s/n. El domicilio de las sociedades que componen el perímetro de consolidación se indica en la nota 3 de esta memoria.

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

1.2.- Situación concursal

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

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

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

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

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

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

El detalle del calendario de la devolución de deuda que figura en la propuesta de convenio es el siguiente:

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

Esta propuesta ha sido depositada en el Juzgado mercantil nº 1 de la Coruña, con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido dos de las principales entidades financieras acreedoras, que representan alrededor del 28 % de la deuda ordinaria con derecho a voto. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Los intereses devengados por la masiva pasiva desde el 24 de julio hasta el 31 de diciembre del 2008, en caso, de aprobarse la propuesta de convenio, ascenderían a 73 millones de euro. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en los presentes estados financieros.

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

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 24 de marzo de 2009, 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 descrita en Nota 4. Las cuentas anuales consolidadas serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas esperando sean aprobadas sin cambios.

Estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2008, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el estado de patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 del Grupo Martinsa han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

Las cuentas anuales consolidadas de 2007 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 2008.

Durante el ejercicio 2008 se han realizado las siguientes transacciones que han afectado a sociedades del Grupo y que deben ser tenidos en cuenta para una adecuada comparación de las magnitudes consolidadas.

- Venta de SC Diana Forest, S.L.
- Venta de Residences Turistiques Isly, S.A.
- Venta de Optim Immobiliere, S.L.
- Venta de Consortium Immobiliere, S.L.

Durante el ejercicio 2007 se realizaron las siguientes transacciones que afectaron a sociedades pertenecientes al Grupo Martinsa-Fadesa:

- Adquisición y posterior absorción del Grupo Fadesa Inmobiliaria, S.A. El 6 de febrero de 2007, con el número de Registro Oficial 321, la CNMV autorizó la Oferta Pública de Adquisición de Acciones formulada por Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Huson Big, S.L. sobre la totalidad del capital social de Fadesa. El resultado final de la oferta fue publicado el 12 de marzo de 2007, habiendo sido aceptada por 97.990.471 acciones que representan un 86,48% del capital social de Fadesa. Con fecha 14 de diciembre de 2007 se inscribió en el Registro Mercantil la escritura de fusión de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y Fadesa Inmobiliaria, S.A. mediante la absorción de la segunda por la primera y traspaso en bloque, a título universal, del patrimonio de la absorbida a la absorbente.

- El 10 de abril de 2007 los respectivos Consejos de Administración de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. y Huson Big, S.L. acordaron la absorción de la segunda por parte de la primera, con extinción, mediante disolución sin liquidación de Huson Big, S.L., y transmisión en bloque de todo su patrimonio a Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A., que adquirió, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de Huson Big, S.L.
- Venta de la totalidad de la participación de las sociedades Hotel Matogrande, S.A., Hotel Fuerteventura Playa, S.A., Hotel Fuerteventura Mar, S.A., Hotel Isla Cristina, S.A., Hotel Aranjuez, S.A., Hotel El Toyo, S.A., Hotel Badaguas, S.A. y Activ Hotel, S.A.
- Venta del 50% del Grupo Fadesa Maroc.
- Acuerdo de venta de la totalidad de las acciones de SC Diana Forest, S.A. Bacau por parte de Eurogalia y Triplegest, poseedores del 99,457% y 0,441% respectivamente.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo, y todos los valores se redondean al millar más cercano (miles de euros) excepto que se indique otra cosa.

2.2.- Principio de empresa en funcionamiento

Como se menciona en el apartado 1.2 anterior, mediante auto del Juez de lo mercantil se admitió la declaración de concurso voluntario presentada previamente por la Sociedad Dominante. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los administradores concursales y el consejo de administración han presentado en el Juzgado de lo mercantil nº1 de La Coruña una propuesta de Convenio al que se han adherido algunos de los acreedores financieros, al que se espera que se adhieran otros acreedores con el objetivo de firmar un convenio dentro del ejercicio 2009 que levante la actual situación concursal de la Sociedad. Por dicho motivo, los administradores han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez aprobado el convenio y levantada la situación concursal, la Sociedad seguirá realizando sus actividades con normalidad.

La actual situación patrimonial que se refleja en el balance de situación adjunto está provocada por las pérdidas del ejercicio que se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en existencias y en sociedades participadas, por importe de 2.155 y 126 millones de euros, respectivamente. La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre suspende, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuando los fondos propios se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. Los administradores consideran que en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios recuperarán parte del deterioro sufrido equilibrando la situación patrimonial.

2.3.- Bases de consolidación.

a) Sociedades dependientes.

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

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

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

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

En la nota 3 se identifican las sociedades dependientes incluidas en las cuentas anuales consolidadas de MARTINSA-FADESA, S.A. y sociedades dependientes, así como las modificaciones experimentadas por el perímetro de consolidación en los ejercicios 2007 y 2008.

b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures).

El Grupo tiene participaciones en negocios conjuntos que son entidades controladas conjuntamente. Un negocio conjunto es un acuerdo contractual por el que dos o más partes emprenden una actividad económica sujeta a control compartido, y una entidad controlada conjuntamente es un negocio conjunto que implica el establecimiento de una entidad separada en la que cada partícipe tiene interés.

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

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

c) Participaciones en asociadas.

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

2.4.- Juicios y estimaciones contables significativos.

a) Juicios.

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

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

El coste de ventas de las existencias que se venden incluye una estimación de los costes pendientes de incurrir a dicha fecha que se basa en los presupuestos generales de costes de las correspondientes promociones.

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

En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones el Grupo registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando exclusivamente al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende a 300 millones de euros, importe que no difiere significativamente respecto al del año anterior.

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

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

En el proceso de valoración de los activos, la situación que atraviesa el mercado inmobiliario en la actualidad ha llevado a los expertos independientes y a la propia Sociedad a utilizar hipótesis de trabajo mucho más

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

Los administradores 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 2008, 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.

b) Combinación de negocios:

La adquisición de las acciones de Fadesa por parte de Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. y Huson Big, S.L. se considera, de acuerdo con la NIIF 3, una combinación de negocios. De acuerdo con esta norma, las adquisiciones de negocios se deben registrar por el método de adquisición. En función del mismo, la entidad adquirente reconoció los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad adquirida por sus valores razonables a la fecha de la adquisición.

2.4.- 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:

<u>Concepto</u>	<u>Años de vida útil</u>
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 están siendo objeto de construcción y que a la fecha de las cuentas anuales existan acuerdos que implicarán que en el futuro sean usados como “Inversiones inmobiliarias” se clasifican como “Inmovilizaciones en curso” y se registran al coste incurrido hasta que la construcción se completa, en cuyo momento se clasifican y registran como “Inversiones inmobiliarias”. A la fecha de transferencia la diferencia entre ese coste y el valor razonable se registra en la cuenta de resultados del ejercicio.

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.

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 del periodo en que se producen. Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia reciente en la zona y la categoría de los bienes valorados.

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

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 reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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) Fondo de comercio.

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 primario o secundario determinado de acuerdo a la NIC 14 “*Información financiera por segmentos*”.

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.

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 10),

- 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 balance de situación 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 10). Estas inversiones figuran en el balance de situación 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 balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero pudiera estar deteriorado. Las evidencias en las que se basa el análisis de la Dirección son habitualmente las siguientes:

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

Pasivos financieros.

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

Instrumentos derivados

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

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

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

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

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

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

Cartera de negociación.

El importe a satisfacer a los tenedores de los warrants se determina por diferencia entre el precio de entrada y el precio de salida. El precio de salida está referenciado al precio de cotización de la acción de Martinsa-Fadesa o al NNAV, el mayor de los dos, con un techo y un suelo de 175 y 132 millones de euros, respectivamente. Dado que al 31 de diciembre de 2008 ambos indicadores dan una valoración inferior al suelo, la Sociedad mantiene registrado al cierre del ejercicio 2008 un pasivo financiero por importe de 132 millones de euros.

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

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 10 de esta memoria consolidada. Para las cuentas a cobrar a plazo inferior a un año la Dirección del Grupo estima que el valor en libros es una aproximación aceptable del valor razonable.

Activos financieros corrientes.

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

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

Deudas con entidades de crédito.

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

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

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

g) Inversiones contabilizadas por el método de participación.

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

El método de participación consiste en registrar la participación en el balance de situación 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 balance de situación 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.

h) Existencias.

Las existencias se valoran al menor entre el coste de adquisición y el valor neto de realización, excepto las que proceden de la combinación de negocios (ver nota 4), que se encuentran valoradas a su valor razonable determinado por un tercero 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 traspa 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.

i) Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y los depósitos a corto plazo en el balance 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. 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 2008 con un resultado negativo de 2.437 millones de euros. La propuesta de distribución consiste en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

n) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Subvenciones oficiales.

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

Otros ingresos a distribuir.

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

o) Provisiones.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación 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 balance de situación consolidado como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la formulación de las cuentas anuales consolidadas sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable.

Cuando el Grupo espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo en un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando el reembolso sea prácticamente seguro. El gasto relacionado con la provisión se presenta en la cuenta de resultados 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 18.
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 31.810 miles de euros (17.455 miles de euros en 2007). Del saldo registrado en 2008, 8.322 miles de euros (5.922 miles de euros en 2007) corresponden a la estimación del quebranto económico para hacer frente a posibles resoluciones de los tribunales y administraciones contrarias a la posición de las sociedades del Grupo en lo que respecta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Asimismo, para hacer frente a reclamaciones derivadas de actuaciones inspectoras por parte de las autoridades fiscales, que en la actualidad están en litigio ante los tribunales competentes, se hallan provisionados los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.539 miles de euros (7.806 miles de euros en 2007). Adicionalmente, durante el ejercicio 2008, se ha dotado una provisión para cubrir determinados riesgos de carácter fiscal de sociedades del Grupo domiciliadas en el extranjero por importe de 3.949 miles de euros (3.727 miles de euros en 2007).
3. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.500 miles de euros (15.258 miles de euros en 2007). 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 13.722 miles de euros (9.597 miles de euros en 2007). Ver nota 18.
4. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantienen registrado un saldo de 7.137 miles de euros (28.012 miles de euros en 2007) para atender dichos compromisos. Ver nota 18.

Provisiones corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 8.911 miles de euros (7.949 miles de euros en 2007), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. La variación neta registrada en el ejercicio por este concepto ha sido de 962 miles de euros (1.003 miles de euros en 2007). Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, el Grupo tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 18.
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 99.325 miles de euros (82.679 miles de euros en 2007). Ver nota 18.

p) Indemnizaciones por despido.

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

Expediente de regulación de empleo

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

Adicionalmente, con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad ha solicitado al Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores. El coste estimado de dicho expediente asciende a 6.300 miles de euros.

q) Impuestos.

Impuestos corrientes.

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

Impuestos sobre las ganancias.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 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 balance de situación 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 balance de situación. 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 de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del balance de situación.

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.

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.

2.5.- Adopción de las NIIF durante el año.

Desde el 1 de enero de 2008 han entrado en vigor las modificaciones a las NIC 39 y NIIF 7 (reclasificación de activos financieros) y la CINIIF 14, que no han tenido impacto en las cuentas anuales de 2008.

Otras modificaciones en las normas que no han entrado en vigor han sido las siguientes:

Normas y modificación a las normas	Entrada en vigor a partir de
Enmienda a la NIC 23 – Costes por intereses	1 de enero de 2009 (*)
NIIF 8 – Segmentos de Negocios	1 de enero de 2009 (**)
Enmienda a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2009
Enmienda a la NIC 32 y NIC 1 – Instrumentos financieros con opción de venta incorporada y obligaciones surgidas	1 de enero de 2009
NIIF 3 – Combinaciones de Negocio	1 de julio de 2009 (***)
NIC 27 – Estados Financieros Consolidados e Individuales	1 de julio de 2009 (***)
Enmienda NIIF 2 – Condiciones para la irrevocabilidad y cancelaciones	1 de julio de 2009
Enmienda a la NIIF 1 y NIIF 27	1 de enero de 2009
Mejoras a las NIIF	1 de enero de 2009 (***)
Revisión de la NIIF 1	1 de julio de 2009
Enmienda a la NIC 39	1 de julio de 2008 (***)

(*) Obligación de capitalizar los costes por intereses como único tratamiento permitido.

(**) Las nuevas normas sustituirán a las actuales NIC 14, NIIF 3 y NIC 27.

(***) No están adoptadas por la Unión Europea.

La Dirección considera que estas normas y modificaciones no tendrán impacto en las cuentas anuales de 2009. Las interpretaciones que se han emitido en el ejercicio 2008 y su fecha de aplicación son las siguientes:

Interpretaciones	Entrada en vigor a partir de
CINIIF 12 – Acuerdos de concesión de servicios	1 de enero de 2008
CINIIF 13 – Programas de fidelización de clientes	1 de julio de 2008
CINIIF 15 – Acuerdos para la venta de bienes inmuebles	1 de enero de 2008
CINIIF 16 – Coberturas de inversión neta de una operación en el extranjero	1 de octubre de 2008
CINIIF 17 – Distribución de activos no monetarios a los accionistas	1 de julio de 2008
CINIIF 18 – Transferencia de activos por parte de los clientes	1 de julio de 2008

Excepto la CINIIF 13, el resto no están adoptadas por la Unión Europea.

La Dirección considera que no es previsible que estas interpretaciones tengan impacto en las cuentas anuales del Grupo en 2009.

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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 2008.

a) Incorporaciones al perímetro.

Durante los ejercicios 2008 y 2007 se han incorporado al perímetro de consolidación de Martinsa-Fadesa, S.A. las siguientes sociedades:

Incorporaciones al perímetro	
Incorporaciones por adquisición	
Año 2008	Año 2007
	Fadesa Inmobiliaria
	Consortium Immobilier et Touristique Addoha-Fadesa
Incorporaciones por constitución	
Año 2008	Año 2007
Central Passage Shopping Center Kft	Optim Immobiliere
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Societe d'amenagement et valorisation Smir et Laguna Smir
	Société de Gestion Urbaine de la Station
Hotel Silvershore Kft	Touristique Saidia
Danubio Park Hotel Kft	
Central Passage Commercial Center Kft	

b) Retiros al perímetro.

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante los ejercicios 2008 y 2007:

Retiros del perímetro	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
Año 2008	Año 2007
SC Diana Forest, S.L.	Activ Hotel, S.A.
Residences Touristiques Isly, S.A.	Choapa, S.A.
Optim Immobiliere, S.L.	Citania Hoteles & Resorts, S.A.
Consortium Immobiliere, S.L.	Gran Hotel de Aranjuez, S.L.
	Hotel Campos de Guadalmina, S.L.
	Hotel de Badaguas, S.L.
	Hotel de Fuerteventura Mar, S.L.
	Hotel de Fuerteventura Playa, S.L.
	Hotel de Isla Cristina, S.L.
	Hotel de Matogrande, S.L.
	Hotel el Toyo, S.L.
	Termas de Villalba, S.L.

c) Disminuciones o incrementos en las participaciones.

Durante los ejercicios 2008 y 2007 se han producido disminuciones o incrementos en el porcentaje de control en las sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa según se muestran a continuación:

Disminuciones por venta de acciones	
Año 2008	Año 2007
Task Arando, S.L.	Groupe Fadesa Maroc, S.A. Grupo El Árbol, Distribución y
Desarrollos Urbanísticos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Supermercados, S.A. Hotel Med-Azur, S.A.

Incremento por compra de acciones	
Año 2008	Año 2007
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	

Como consecuencia de los cambios indicados anteriormente en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2008 se han producido las siguientes modificaciones en el método de consolidación aplicado a las siguientes sociedades respecto al ejercicio 2007:

Cambios en el método de consolidación

Sociedad	31/12/2008	31/12/2007
Task Arando, S.L.	Proporcional	Global
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Proporcional	Puesta en equivalencia
Desarrollos Urbanísticos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Puesta en equivalencia	Proporcional

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

Sociedades dependientes:
Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip	% de control
Aplistone, S.L.	A Coruña	Transformación y comercialización del granito	1.822	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria para venta	1.830	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Casino de Badaguas, S.A.	A Coruña	Explotación casino	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	Sin actividad	61	Obralar, S.L	100,00%	100,00%
Confias Home, S.L.	A Coruña	Prestación de servicios inmobiliarios	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Construcciones Pórtico, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2.678	Martinsa Fadesa, S.A.	99,00%	99,00%
Construmar SAS	Paris	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad	3	Martinsa Fadesa, S.A.	99,97%	100,00%
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera	480	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA	Sao Paulo	Sin actividad	50	Martinsa Fadesa, S.A.	99,90%	100,00%
Fadesa Bulgaria EOOD	Sofia	Promoción inmobiliaria para venta	2.021	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia	Promoción inmobiliaria para venta	9	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip	% de control
Fadesa Deutschand GMBH I GR	Frankfurt	Comercialización de productos inmobiliarios	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	Comercialización de productos inmobiliarios	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Polska SP. z.o.o.	Varsovia	Sin actividad	848	Martinsa Fadesa, S.A.	99,90%	99,90%
Fadesa Portugal, S.A.	Moita/Portugal	Promoción inmobiliaria para venta	37.416	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	Varsovia / Polonia	Promoción inmobiliaria para venta	149.676	Martinsa Fadesa, S.A.	51,00%	51,00%
Fadesa Romania, S.R.L.	Bucarest	Promoción inmobiliaria para construcción y venta	64.256	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad	5	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Sverige AB	Goteborg	Comercialización de productos inmobiliarios	12	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa UK Limited	Reino Unido	Comercialización de productos inmobiliarios	--	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Gestión servicios hoteleros	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	90	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%
Financiere Rive Gauche, S.A. y sociedades dependientes	Montparnasde / Francia	Promoción inmobiliaria para venta	255.269	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Gestión de golf	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	A Coruña	Explotación de establecimiento hotelero	1.500	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Las Palmas	Explotación de establecimiento hotelero	11.379	Fadesa Canarias, S.L.	90,00%	90,00%
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Sable d'or Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Silvershore Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	1.307	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	Mexico	Promoción inmobiliaria para venta	40.124	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	17.841	F. Canarias, S.L. / Obralar,S.L./Recovi,S.L.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	625	Martinsa Fadesa, S.A.	99,98%	99,98%
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de Inmuebles	21.660	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	1.540	Fercler, S.L.	55,00%	55,00%
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	Explotación de Inmuebles	13.130	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Lamps, S.A.	Sevilla	Explotación de establecimiento hotelero (*)	1.427	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	3.866	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa Norte, S.A. (*)	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	755	Martinsa Fadesa, S.A.	47,50%	47,50%
Miño Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf (*)	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Monteagraria 2006 , S.L.	Sevilla	Actividad agrícola	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	2.287	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	1.202	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
PQF-97, S.L.	Navarra	Sin actividad	380	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo	2.375	Martinsa Fadesa, S.A.	85,18%	85,18%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	793	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	A Coruña	Sin actividad	661	Obralar, S.L./ Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Societe Logements Touristiques Cote, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Arrendamiento de instalaciones de golf (*)	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Task Arando, S.L.	Madrid	Prestación de servicios	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	Promoción inmobiliaria para venta	2.103	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	120	Arco Iris Gestión S.L.	100,00%	100,00%
Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	41.875	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Urbanizadora de Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

(*)Martinsa Norte, S.A. se consolida por integración global, dado que la mayoría de sus consejeros están nombrados por Martinsa-Fadesa, S.A.

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
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	A Coruña	Desarrollo proyecto en Tanger	3	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Explotación Agrícola	17.300	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	12.750	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Gestapart Jandía, S.L.	A Coruña	Gestión hotelera	2	Fadesa Village Resort, S.L.	50,00%	50,00%
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción Inmobiliaria para la venta	513.063	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad	1.503	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Amova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2.546	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Sanatorio 2000, S.L.	A Coruña	Sin actividad	30	Obralar, S.L.	50,00%	50,00%

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

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

	<i>miles de €</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
Activo corriente	459.462	354.673
Activo no corriente	7.043	19.118
	466.505	373.791
Pasivo corriente	395.646	269.266
Pasivo no corriente	6.133	59.862
	401.778	329.128
Ingresos	15.761	115.314
Coste de ventas	(18.144)	(61.023)
Gastos administrativos	(6.775)	(23.445)
Costes financieros	7.673	(2.869)
Beneficio antes de impuestos	(1.485)	27.977
Gasto de impuesto sobre las ganancias	1.254	(5.280)
Beneficio Neto	(231)	22.697

Sociedades asociadas:
Sociedades asociadas

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Sin actividad	128.016	Martinsa Fadesa, S.A.	48,00%	48,00%
Comercio de Amarres, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	18	Town Planning, S.L.U.	23,00%	23,00%
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	8.191	Martinsa Fadesa, S.A.	40,25%	40,25%
Empresarios Integrados, S.A.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	60	Rundex Proyectos, S.A.	40,25%	40,25%
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	--	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Aranjuez	Explotación casino	3.450	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	Valladolid	Distribución de productos para consumo	--	Empresarios Integrados, S.A.	16,00%	16,00%
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación club Golf	11.290	Martinsa Fadesa, S.A.	36,52%	36,52%
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	Sopot (Polonia)	Promoción Inmobiliaria para la venta	(40)	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Madrid	Sin actividad	139.784	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%
Hotel Med-Azur, S.A.	Marruecos	Explotación de establecimiento hotelero	1.257	Groupe Fadesa Maroc, S.A.	30,00%	30,00%
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	--	Martinsa Fadesa, S.A.	48,80%	48,80%
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	42.391	Town Planning, S.L.U.	21,05%	21,05%
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	(57)	Martinsa Fadesa, S.A.	28,32%	28,32%
Rundex Proyectos, S.A.	Madrid	Distribución de productos para consumo	67	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Sociedades dependientes de FRG *	Francia	Promoción Inmobiliaria para la venta	756	Financiere Rive Gauche S.A.	N/A	N/A
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	117	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Volca Inmuebles, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	11.180	Town Planning, S.L.U.	10,00%	10,00%

* Corresponde a 30 sociedades de FRG que no se consolidan

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.- COMBINACIÓN DE NEGOCIOS Y ADQUISICIÓN DE INTERESES MINORITARIOS.

Operaciones de 2008.

Con fecha 31 de enero de 2008 se ha realizado la venta de las participaciones que las sociedades Eurogalia, S.L.U.(99,457%) y Triple Gest, S.L.(0,441%) poseían sobre la sociedad SC Diana Forest, S.A. Bacau. El precio final de la venta de las acciones fue de 22.966 miles de euros, el cual incluía un importe de 14.711 miles de euros para el pago de deuda de terceros. En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 esta operación fue descrita y clasificada en el balance consolidado como activos y pasivos mantenidos para la venta, mientras que en el estado de resultado se clasificó como operaciones en discontinuación.

Se realizó la venta del 45% de la sociedad Task Arando, S.L. a Itaca Energy, S.L., con la intención de generar una nueva área de negocio relacionada con las energías renovables.

Asimismo se incrementó la participación hasta un 50% de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L. por importe de 4.250 miles de euros.

Se realizó una ampliación de capital en Desarrollos de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L., suscrito por un acreedor por capitalización de deuda que provocó la dilución de la participación de Martinsa-Fadesa, disminuyendo su participación del 50% al 40,25%. En consecuencia, esta sociedad se consolida por el método de puesta en equivalencia en reemplazo del método utilizado hasta el 31 de diciembre de 2007 en donde se integraba por el método proporcional.

Combinaciones de negocio del ejercicio 2007.

Con fecha 2 de noviembre de 2006, las sociedades Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. y HUSON BIG, S. L. formularon una Oferta Pública de Adquisición de 113.312.799 acciones, representativas del 100% del capital social, de Fadesa Inmobiliaria, S.A., a un precio por acción de 35,70 euros. El 6 de febrero de 2007, con el número de Registro Oficial 321, la CNMV autorizó la Oferta Pública de Adquisición de Acciones formulada por Martinsa y Huson sobre la totalidad del capital social de Fadesa. El resultado final de la oferta fue publicado el 12 de marzo de 2007, habiendo sido aceptada por 97.990.471 acciones que representan un 86,48% del capital social de Fadesa.

El precio de la adquisición fue pagado a los antiguos accionistas de Fadesa en efectivo 3.498.259 miles de euros y los costes que se consideraron parte del coste de adquisición ascendieron a 13.459 miles de euros.

A efectos del registro de la combinación de negocios se valoraron a valor razonable los activos, pasivos y pasivos contingente adquiridos. La valoración de los activos inmobiliarios fue realizada por Tasamadrid, entidad inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España. La valoración de los activos inmobiliarios se realizó aplicando la metodología de cálculo de la Orden ECO-805 de 2003 del Ministerio de Economía y Hacienda, si bien, dado que la finalidad para la que se realizó la valoración es la de asesoramiento, no la de tasación hipotecaria, Tasamadrid no realizó las comprobaciones documentales que exige la mencionada Orden y se asumió la hipótesis de que el desarrollo del planeamiento y gestión urbanística va a permitir alcanzar el aprovechamiento que se estimó, que eran consideradas razonables por los Administradores de la Sociedad.

De cara al cálculo del valor razonable, a efectos de la asignación contable, se consideraron los siguientes importes:

- Se procedió al incremento del valor de los activos de Fadesa en 4.617.461 miles de euros, así como al incremento de los pasivos para registrar el efecto impositivo correspondiente, por importe de 749.540 miles de euros. El efecto impositivo se obtuvo considerando la exención fiscal aplicable a las plusvalías establecida en el TRLIS, tal y como se explica posteriormente.

- Como se desprende del párrafo anterior, el valor de los activos netos a la fecha de toma de control efectivo a valor razonable atribuible a Grupo Martinsa excede al coste de adquisición que se desprende de la adquisición de las acciones de Grupo Fadesa. Dicho exceso, por importe de 416.293 miles de euros, de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, se registró en la cuenta de resultados del ejercicio 2007.
- De acuerdo con lo establecido en el art. 89 del Real Decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), y en base a la postura manifestada por el TEAC en su resolución del 16 de diciembre de 2005, como consecuencia de la fusión por absorción de Fadesa por parte de Martinsa, se aplicará el régimen de neutralidad fiscal previsto en el capítulo VIII del título VII de dicho texto refundido. Dado que según la información disponible, el 73,57% de las plusvalías fiscales obtenidas por los antiguos accionistas de Fadesa han tributado en sede de los vendedores, la revalorización fiscal de los activos de Fadesa en dicho porcentaje estaría exenta de tributación de acuerdo con lo establecido en la normativa fiscal a la que se ha hecho referencia. El régimen de neutralidad fiscal mencionado en el párrafo anterior representaría un ahorro fiscal de 657.937 miles de euros.

La aportación de Grupo Fadesa desde la fecha de adquisición al resultado del ejercicio 2007 de Grupo Martinsa fue de 300.105 miles de euros, entre los que se incluye 416.293 miles de euros procedentes de la combinación de negocio.

Los ingresos ordinarios de la entidad resultante de la combinación de negocios en el ejercicio 2007, en el caso de que la combinación de negocios se hubiera producido el 1 de enero de 2007 hubieran sido de 1.581.346 miles de euros. Asimismo, el resultado del ejercicio 2007 de Grupo Martinsa consolidado en el caso de que la combinación de negocios se hubiera producido el 1 de enero de 2007 hubiera sido de 103.373 miles de euros.

El balance de Grupo Fadesa a la fecha de adquisición es el siguiente:

miles de €

31-03-07	Valor reconocido en la adquisición	Valor en libros
Inmovilizado material	398.412	398.412
Inversiones inmobiliarias	66.674	66.674
Fondo de comercio	--	9.245
Activos intangibles	3.434	3.434
Activos financieros no corrientes y corrientes	46.983	46.983
Inversiones contabilizadas por el método de participación	76.755	76.755
Activos por impuestos diferidos	34.612	34.612
Existencias	7.873.269	3.246.563
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	566.693	566.693
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	6.375	6.375
Otros activos corrientes	98.814	98.814
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	69.841	69.841
TOTAL ACTIVO	9.241.862	4.624.401
Ingresos a distribuir	4.908	4.908
Deudas con entidades de crédito	2.152.275	2.152.275
Pasivos por impuestos diferidos	791.843	42.303
Provisiones	66.228	66.228
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.483.231	1.483.231
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	68.446	68.446
Otros pasivos	89.115	89.115
TOTAL PASIVO	4.656.046	3.906.506
Valor razonable de los activos netos	4.585.816	
Fondos propios atribuibles a socios minoritarios	(657.805)	
Ganancias por valoración de activos y pasivos	(416.293)	
Coste de la inversión	3.511.718	

El coste total de la combinación fue de 3.511.718 miles de euros, que incluye los costes directamente atribuibles a la combinación.

	<i>miles de €</i>
Coste	
Efectivo entregado	3.498.259
Coste asociado a la adquisición	13.459
	3.511.718
Efectivo entregado en la adquisición	
Efectivo neto adquirido con la subsidiaria	69.841
Efectivo pagado	(3.511.718)
Efectivo neto entregado	(3.441.877)

5.- INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El formato principal de información por segmentos del Grupo es por segmentos de negocio. El formato secundario es por segmentos geográficos. Los negocios operativos se organizan y dirigen separadamente atendiendo a la naturaleza de los productos y servicios suministrados, representando cada segmento una unidad estratégica de negocio que ofrece diferentes productos y da servicio a diferentes mercados.

Los segmentos de negocio son los siguientes:

- a) Actividad inmobiliaria: Incluye ventas de viviendas promovidas por Martinsa-Fadesa y cualquiera de sus sociedades dependientes, suelo y parcelas, prestación de servicios inmobiliarios. Esta actividad se desarrolla en España, Portugal, Marruecos, Francia, Polonia, Hungría, Rumania y México.
- b) El segmento de prestación de servicios hoteleros incluye: ingresos por explotación de establecimientos hoteleros. Esta actividad se desarrolla en España.

En el ejercicio 2007 había una línea de actividad industrial que incluía: la producción, transformación y comercialización de productos del sector de la construcción. Estas actividades de producción se realizaban fundamentalmente en Rumania y eran de carácter residual por lo que fueron discontinuadas. En el 2008 ha dejado de existir.

Para la determinación de los segmentos geográficos del Grupo se tiene en cuenta la localización de los activos inmobiliarios y hoteleros o el mercado de residencia de los clientes, en el caso de otras actividades.

Segmentos de negocio.

Las siguientes tablas presentan información sobre los ingresos y resultados, y cierta información sobre activos y pasivos, relacionada con los segmentos de negocio del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007.

	Actividades continuadas 31-12-08	Actividades continuadas 31-12-07	Actividades discontinuadas 31-12-07
Ingresos y resultados por segmentos	31-12-08	31-12-07	31-12-07
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	606.220	947.305	--
Coste de venta	(616.238)	(857.073)	--
Margen bruto	(10.018)	90.232	--
Venta de activos inmobiliarios	10.000	201.170	--
Coste de venta de activos inmobiliarios	(7.624)	(194.519)	--
Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios	2.376	6.651	--
Otros gastos de explotación	(188.244)	(115.500)	--
ACTIVIDAD HOTELERA			
Cifra de negocios	2.252	44.936	--
Coste de venta	(2.252)	(36.079)	--
Margen bruto	--	8.857	--
Otros gastos de explotación	(515)	(2.019)	--
ACTIVIDAD INDUSTRIAL			
Cifra de negocios	--	8.368	3.636
Coste de venta	--	(7.852)	(5.984)
Margen bruto	--	516	(2.348)
Otros gastos de explotación	--	(1.575)	(4.302)
Otros ingresos de explotación	7.376	2.192	--
RESULTADO OPERATIVO BRUTO	(189.026)	(10.647)	(6.650)
Dotación amortización inmovilizado	(5.528)	(8.788)	(3.613)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(2.311.056)	(533)	889
RESULTADO OPERATIVO	(2.505.609)	(19.969)	(9.374)
Diferencial financiero	(378.842)	(442.682)	(956)
Deterioro de instrumentos financieros	(125.916)	--	--
Otros resultados	(1.466)	6.074	(27.005)
Cambios en valor razonable de inversiones inmobiliarias	(12.407)	(1.594)	--
Resultados de combinación de negocios	--	416.293	--
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.024.240)	(41.876)	(37.335)
Impuesto de Sociedades	589.100	145.097	--
RESULTADO NETO	(2.435.140)	103.220	(37.335)
Resultado atribuible a socios externos	(2.044)	(5.547)	--
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE	(2.437.184)	97.674	(37.335)

El desglose de la cifra de negocios de la actividad inmobiliaria del Grupo, que representa en el ejercicio 2008 el 99.6 % (78,85% en el 2007) del total, es la siguiente:

		<i>miles de €</i>	
Desglose de cifras de la promoción inmobiliaria		31-12-08	31-12-07
Desglose de ventas de la promoción inmobiliaria			
Venta de viviendas y parcelas		385.635	644.139
Venta de suelos		212.891	265.270
Obra ejecutada por contratos de construcción		--	18.864
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos		7.694	19.032
Total		606.220	947.305
Desglose de coste de ventas de la promoción inmobiliaria			
Venta de viviendas y parcelas		(369.327)	(589.822)
Venta de suelos		(239.954)	(243.660)
Obra ejecutada por contratos de construcción		--	(16.356)
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos		(6.957)	(7.235)
Total		(616.238)	(857.073)
Márgenes		%	%
Venta de viviendas y parcelas		4,2%	8,4%
Venta de suelos		-12,7%	8,1%
Obra ejecutada por contratos de construcción		0,0%	13,3%
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos		9,6%	62,0%
Margen de la promoción inmobiliaria		-1,7%	9,5%

Como se indica en párrafos anteriores el margen de las operaciones de venta de la actividad inmobiliaria está afectado por el incremento del coste de venta adicional producido por la revalorización de existencias procedentes del anterior Grupo Fadesa. Si no se considera el coste de venta adicional que supone dicha revalorización el margen bruto de la actividad inmobiliaria ascendería al 33% (38,7% en 2007).

Otra información del segmento principal

			<i>miles de €</i>
Año 2008	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total
Resultado neto atribuible	(2.427.360)	(9.824)	(2.437.184)
Amortización de activos	(451)	(5.077)	(5.528)
Provisiones tráfico	(2.311.055)	--	(2.311.055)
Diferencial financiero	(372.606)	(6.236)	(378.842)
Otros resultados	256.752	1.489	258.241

				<i>miles de €</i>
Año 2007	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Actividad industrial	Total
Resultado neto atribuible	107.498	(9.824)	(37.335)	60.339
Amortización de activos	(3.711)	(5.077)	(3.613)	(12.401)
Diferencial financiero	(436.446)	(6.236)	(956)	(443.638)
Otros resultados	13.577	(7.503)	(27.005)	(20.931)
Resultado por combinación de negocios	416.293	--	--	416.293

Todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario excepto por 3 y 21 millones de euros que corresponden a activos y pasivos de la actividad hotelera, respectivamente.

Los activos y pasivos de cada segmento de negocio al 31 de diciembre de 2007, son los siguientes:

Otra información por segmentos A 31-12-2007	Segmento				<i>miles de €</i>
	Inmobiliario	Hotelero	Industrial	Eliminaciones	Total consolidado
ACTIVOS DEL SEGMENTO	9.743.388	4.371	--	(166.307)	9.581.452
Inmovilizado material	163.456	2.994	--	(39.351)	127.099
Inmuebles de inversión	67.135	--	--	--	67.135
Fondo de comercio	16.049	--	--	--	16.049
Otros activos intangibles	3.416	14	--	--	3.430
Activos financieros no corrientes	169.554	7	--	(84.490)	85.071
Inversiones contabilizadas por el método de participación	134.313	--	--	--	134.313
Activos por impuestos diferidos	105.158	61	--	(4.778)	100.441
Activos no corrientes	659.081	3.076	--	(128.619)	533.538
Existencias	8.360.135	90	--	--	8.360.225
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	474.417	894	--	(29.164)	446.147
Otros activos financieros corrientes	49.832	(11)	--	(8.524)	41.297
Administraciones públicas deudoras por impuestos corrientes	62.888	--	--	--	62.888
Otros activos corrientes	28.943	(289)	--	--	28.654
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	81.100	611	--	--	81.711
Activos corrientes	9.057.315	1.295	--	(37.688)	9.020.922
Activos clasificados como mantenidos para la venta	--	--	26.992	--	26.992
PASIVOS DEL SEGMENTO	7.931.668	22.760	--	(148.694)	7.805.735
Ingresos a distribuir	998	--	--	2	1.000
Deudas con entidades de crédito	20.261	--	--	--	20.261
Pasivos por impuestos diferidos	739.290	--	--	(79)	739.211
Provisiones	59.288	--	--	(4.157)	55.131
Otros pasivos no corrientes	234.868	2	--	(100.000)	134.870
Pasivos no corrientes	1.054.705	2	--	(104.234)	950.473
Deudas con entidades de crédito	5.155.486	1.624	--	--	5.157.110
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.361.552	22.260	--	(37.291)	1.346.521
Instrumentos derivados	140.000	--	--	--	140.000
Provisiones	90.628	--	--	--	90.628
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	21.382	--	--	(14.735)	6.647
Administraciones públicas deudoras por impuestos corrientes	60.259	--	--	--	60.259
Otros pasivos corrientes	47.656	(1.126)	--	7.567	54.097
Pasivos corrientes	6.876.963	22.758	--	(44.459)	6.855.262
Pasivos directamente asociados con activos mantenidos	--	--	18.738	--	18.738

Segmentos geográficos.

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a los segmentos geográficos del Grupo para el año terminado el 31 de diciembre de 2008.

Año terminado a 31 de diciembre de 2008.

Segmento geográfico	miles de €				Total
	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	
Ventas a clientes	480.917	126.572	15.341	--	622.830
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	(4.358)	--	--	--	(4.358)
Total ingresos clientes externos	476.559	126.572	15.341	--	618.472

Año terminado a 31 de diciembre de 2007.

<i>miles de €</i>					
Segmento geográfico	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	1.021.304	118.183	64.628	--	1.204.115
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	(2.335)	--	--	--	(2.335)
Total ingresos clientes externos	1.018.969	118.183	64.628	--	1.201.780

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2008 y 2007 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

<i>miles de €</i>						
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2007	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2008
Terrenos y construcciones	38.430	(5.436)	328	(538)	(16.204)	16.580
Maquinaria, planta y equipos	35.788	--	2.347	(1.781)	(866)	35.488
Anticipos e inmovilizaciones en curso	76.283	(3.098)	1.429	(3.511)	(624)	70.478
Total Coste	150.501	(8.534)	4.104	(5.830)	(17.694)	122.546
Provisiones	(198)	--	--	--	--	(198)
Amort. acum. construcciones	(3.181)	--	(363)	3	(413)	(3.955)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(20.023)	--	(2.656)	944	(40)	(21.775)
Valor neto	127.099	(8.534)	1.084	(4.884)	(18.147)	96.618

<i>miles de €</i>							
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2006	Adiciones por fusión	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2007
Terrenos y construcciones	30.250	272.380	(218.395)	19.693	(24.061)	(41.437)	38.430
Maquinaria, planta y equipos	1.738	164.598	(55.765)	634	(9.392)	(66.025)	35.788
Anticipos e inmovilizaciones	9.987	59.116	(5.318)	8.501	(1)	3.998	76.283
Total Coste	41.975	496.094	(279.478)	28.828	(33.454)	(103.464)	150.501
Provisiones	--	(23.726)	--	(34)	3.283	20.279	(198)
Amort. acum. construcciones	(33)	(17.217)	7.377	(409)	2.339	4.762	(3.181)
Amort. inm. maquinaria, plan	(1.137)	(56.738)	6.386	(511)	1.549	30.428	(20.023)
Valor neto	40.805	398.413	(265.715)	27.874	(26.283)	(47.995)	127.099

Todas las adiciones del año 2008. corresponden principalmente a activos de la actividad inmobiliaria. La columna "incorporación/reducción de sociedades", representan fundamentalmente la baja de la sociedad Desarrollos de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L. que ha pasado a consolidarse por el método de participación al disminuir el porcentaje de participación del 50% al 40,25% en el primer semestre de 2008, por tanto no aporta inmovilizado cuyo importe era de 8.534 miles euros correspondiente al centro comercial León que si incorporaba en el ejercicio 2007 ya que consolidaba por el método proporcional. Asimismo se ha realizado un traspaso a inversiones inmobiliarias de diferente activos (el campo de golf de Soto Verde, la Residencia Fabiola y varios aparcamientos) por considerarlos activos para la explotación.

Todas las adiciones del año 2007 excepto las procedentes de la fusión de Fadesa Inmobiliaria, S.A. corresponden a activos de la actividad inmobiliaria. La columna "incorporación/reducción de sociedades", representan fundamentalmente la baja por venta de 8 establecimientos hoteleros realizada en el ejercicio.

El incremento mas importante corresponde a los “terrenos y construcciones” y a “maquinarias, plantas y equipos” por la incorporación por fusión de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y de las sociedades dependientes que producto de esta fusión incrementan el saldo de este epígrafe.

Asimismo, los traspasos de los epígrafes de “Terrenos y construcciones” y “Maquinaria, planta y equipos” incluyen principalmente el traspaso de los activos consolidados de Diana Forest a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe de 54.357 miles de euros y al traspaso de las inversiones inmobiliarias que se han finalizado en el ejercicio de Inomar y Jafemafe por importe de 25.781 miles de euros.

Terrenos y construcciones.

El desglose de las distintas partidas del inmovilizado material correspondientes a solares y construcciones es el siguiente, expresado en miles de euros:

	<i>miles de €</i>	
	Saldo a	Saldo a
	31/12/2008	31/12/2007
Solar	2.994	19.976
Construcción	13.586	18.454
Total	16.580	38.430

Los solares y construcciones principales asociados a estos saldos son Nave Zaragoza y Edificio Jovellanos.

Inversiones inmobiliarias en desarrollo.

Dentro del epígrafe de “Anticipos e inmovilizaciones en curso” figuran registradas inversiones en curso que una vez concluida su construcción formarán parte del patrimonio inmobiliario del Grupo. El valor de dichas inversiones a 31 de diciembre de 2008 es de 40.818 miles de euros (36.154 miles de euros en 2007).

Otra información.

Los intereses capitalizados en el ejercicio como mayor valor de los bienes del inmovilizado material de acuerdo con la norma de valoración descrita en el apartado 2 de esta memoria han ascendido a 0 miles de euros,(42 miles de euros en 2007).

El tipo de capitalización de los intereses incorporados a los activos corresponde al coste medio de la deuda (ver nota 10).

Los activos del Grupo están afectos a garantías hipotecarias cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 era de 15.492 miles de euros (24.845 miles de euros en 2007).

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 10.945 miles de euros (10.410 miles de euros en 2007).

El valor en libros de los elementos de inmovilizado material temporalmente fuera de servicio asciende a 0 miles de euros (4.068 miles de euros en 2007).

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

Concepto	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2008	Saldo a 31/12/2007
Terrenos y construcciones	1.658	1.755
Maquinaria, planta y equipos	3.843	4.627
Anticipos e inmobilizaciones en curso	18	320
Total coste	5.519	6.702
Provisiones	(198)	(198)
Amortización acumulada	(2.520)	(2.085)
Valor neto	2.801	4.419

El Grupo Martinsa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2008 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del balance de situación consolidado en el año 2008 y 2007 respectivamente es el siguiente:

Inversiones inmobiliarias - año 2008	<i>miles de €</i>				Saldo a
	Saldo a 31/12/2007	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2008
Total coste	60.465	--	(385)	26.973	87.053
Ajuste a valor razonable	6.670	9.703	(23.852)	2.539	(4.940)
Valor neto	67.135	9.703	(24.237)	29.512	82.113

Inversiones inmobiliarias - año 2007	<i>miles de €</i>				Saldo a
	Saldo a 31/12/2006	Adiciones por fusión	Adiciones	Retiros	31/12/2007
Total coste	2.779	47.389	28.406	(18.109)	60.465
Ajuste a valor razonable	3.446	19.286	(1.594)	(14.468)	6.670
Valor neto	6.225	66.675	26.812	(32.577)	67.135

Las adiciones más significativas de los ejercicios 2008 y 2007 corresponden a la calificación de determinados activos como inversión inmobiliaria registrados anteriormente en inmovilizado material y existencias.

Los gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 30 de junio de 2008, actualizado a diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 por CB Richard Ellis. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones, de acuerdo con las Normas ECO. Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre del ejercicio 2008 y 2007 son las siguientes:

Año 2008 *miles de €*

Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--	1.082
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones	8.220	5.562	2.656	2	--
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	5.597 m ²	7.213	5.855	1.358	--	2.076
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	473 m ²	3.225	--	3.225	--	--
Budapest	--	--	Comercial	--	16.924	--	16.924	--	--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1,021,98 m ²	2.370	--	2.370	--	--
Castilla León	Valladolid	--	C. de Golf	--	2.150	--	2.150	--	--
Madrid	--	--	C. de Golf	--	5.020	--	4.987	33	--
Andalucía	--	--	C. de Golf	--	3.480	--	3.480	--	--
Galicia	--	--	C. de Golf	--	3.527	--	3.527	--	--
Logroño	--	--	C. de Golf	--	4.325	760	3.565	--	--
Madrid	Madrid	--	Oficinas	1.084,08 m ²	8.535	6.706	1.829	--	1.008
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6.356,52 m ²	12.370	3.722	8.648	--	2.890
Madrid	Madrid	--	Viviendas	990,61 m ²	4.639	3.075	1.564	--	1.551
Total					82.113	25.795	56.283	35	8.607

Año 2007 *miles de €*

Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--	--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1021,98 m ²	2.235	1.987	249	--	--
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones	4.450	1.730	2.718	2	2.192
Madrid	--	--	C. de Golf	--	11.514	--	11.481	33	--
Andalucía	--	--	C. de Golf	--	8.542	--	8.542	--	--
Galicia	--	--	C. de Golf	--	5.000	--	5.000	--	--
Logroño	--	--	C. de Golf	--	6.500	3.044	3.456	--	--
Madrid	Madrid	--	Garajes	230 m ²	220	81	139	--	--
Madrid	Madrid	--	Locales	515,66 m ²	3.352	2.700	652	--	--
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6111,01 m ²	20.043	3.688	16.355	--	--
Madrid	Madrid	--	Viviendas	1637,52 m ²	5.164	2.163	3.001	--	--
Total					67.135	15.508	51.593	35	2.192

8.- FONDO DE COMERCIO

El movimiento de este epígrafe de los balances de situación para los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

miles de €

Sociedad	Saldo a 31/12/2007	Incorporación sociedades	Traspasos	Saldo a 31/12/2008
Town Planning, S.L.	2.196	--	--	2.196
Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.	13.853	--	--	13.853
Total	16.049	--	--	16.049

miles de €

Sociedad	Saldo a 31/12/2006	Incorporación sociedades	Traspasos	Saldo a 31/12/2007
Town Planning, S.L.	2.196	--	--	2.196
Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.	13.853	--	--	13.853
Total	16.049	--	--	16.049

Se ha realizado el correspondiente análisis de deterioro, en base a la tasación realizada por los expertos independientes tal y como se indica en la nota 7 anterior, no siendo necesario deteriorar los mismos.

9.- ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en el epígrafe del balance “Activos intangibles” han sido durante los ejercicios 2008 y 2007, respectivamente, los siguientes:

Inmovilizado inmaterial					<i>Miles de €</i>
	Saldo a 31-12-2007	Inversiones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31-12-2008
Concesiones administrativas	2.770	17	(2)	--	2.784
Derechos de traspaso	75	--	--	(9)	66
Aplicaciones informáticas	3.261	1.357	--	(45)	4.573
Total coste	6.046	1.434	(2)	(54)	7.423
Amort. acum. concesiones administrativas	(14)	(19)	--	--	(33)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(779)	(232)	(5)	13	(1.003)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(1.883)	(935)	(11)	(8)	(2.837)
Valor neto	3.332	285	(19)	(48)	3.550

Inmovilizado inmaterial						<i>Miles de €</i>
	Saldo a 31-12-2006	Adiciones por fusión	Inversiones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31-12-2007
Concesiones administrativas	--	2.827	75	(132)	--	2.770
Derechos de traspaso	--	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	50	2.681	791	(61)	(200)	3.261
Total coste	50	5.583	866	(193)	(200)	6.106
Amort. acum. concesiones administrativas	--	(682)	(97)	--	--	(779)
Amort. acum. Derechos de traspaso	--	--	(14)	--	--	(14)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(18)	(1.477)	(568)	8	172	(1.883)
Valor neto	32	3.424	187	(185)	(28)	3.430

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2008 es de 938 miles de euros (636 miles de euros en 2007).

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

10 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

2008			
	Disponible para	Créditos y cuentas	miles de €
	la venta	a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.373	52.802	74.175
Acciones no cotizadas	23.393	--	23.393
Créditos a sociedades asociadas	--	44.159	44.159
Otros créditos	--	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	--	4.503	4.503
Provisiones por deterioro	(2.020)	--	(2.020)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	668.141	668.141
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	363.684	363.684
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	8.600	8.600
Otros créditos	--	4.021	4.021
Depósitos y fianzas	--	127.846	127.846
Provisiones por deterioro	--	(39)	(39)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	140.428	140.428
Deudores varios	--	49.719	49.719
Personal	--	190	190
Subtotal otros activos corrientes	--	49.909	49.909
Efectivo y equivalentes	--	114.120	114.120
	--	--	--
Total	21.373	720.943	742.316
2007			
	Disponible para	Créditos y cuentas	miles de €
	la venta	a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	22.593	62.478	85.071
Acciones no cotizadas	23.879	--	23.879
Créditos a sociedades asociadas	--	53.032	53.032
Otros créditos	--	4.713	4.713
Depósitos y fianzas	--	4.733	4.733
Provisiones por deterioro	(1.286)	--	(1.286)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	597.809	597.809
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	446.147	446.147
Créditos a empresas asociadas	--	25.344	25.344
Otros créditos	--	9.081	9.081
Depósitos y fianzas	--	9.796	9.796
Provisiones por deterioro	--	(2.924)	(2.924)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	41.297	41.297
Deudores varios	--	28.176	28.176
Personal	--	479	479
Subtotal otros activos corrientes	--	28.654	28.654
Efectivo y equivalentes	--	81.711	81.711
	--	--	--
Total	22.593	660.287	682.880

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 2008 y 2007 es el siguiente:

2008 miles de €

Sociedad	% participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas
Ecoprensa, S.L.	4,05%	1.458	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--
Asociadas Financiere Rive Gauche		243	(241)	2.716
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		--	--	125
Iberinvest S.P. ZOO		--	--	1.150
Volca Inmuebles, S.L.		--	--	120
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	--	14.506
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	--	23.375
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.		--	--	30
Residencial Golf Mar, S.L.		--	--	171
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		--	--	1.000
Otros		520	(137)	--
Total		23.393	(2.020)	44.159

2007 miles de €

Sociedad	% participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas
Ecoprensa, S.L.	4,05%	1.458	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--
Iberdom	20,00%	1.993	--	965
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(587)	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(646)	--
Prodene	10,00%	616	--	--
Cuatro Estaciones	2,50%	301	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche	--	--	--	5.878
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	--	250
Iberinvest S.P. ZOO	--	--	--	1.150
Volca Inmuebles, S.L.	--	--	--	120
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	--	--	--	18.498
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S	--	--	--	26.171
Otros	--	431	(53)	--
Total		23.879	(1.286)	53.032

La principal variación de saldo respecto al 31 de diciembre de 2007 es la correspondiente al traspaso de los créditos no corrientes a corrientes de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L. y el cobro de parte de la deuda que RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A. mantiene con Martinsa-Fadesa, S.A..

Los créditos no corrientes con sociedades asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto. Estos saldos recogen los intereses

devengados a 31 de diciembre de 2008. Los tipos de interes utilizados están en consonancia con los de mercado.

Las participaciones detalladas anteriormente figuran registradas al coste de adquisición al no ser posible determinar su valor razonable de forma fiable. Para el análisis de la posible existencia de deterioro se tiene en cuenta el coste de adquisición mas el importe de las plusvalías tácitas existentes a la fecha de cierre del ejercicio.

b) Instrumentos financieros de activos corrientes:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

<i>miles de €</i>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2008	2007
Clientes	399.559	406.364
Anticipos	22.590	41.685
Provisiones	(58.464)	(1.902)
Total	363.684	446.147

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

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre y en las causas que se explican en la nota 12 de esta memoria relativa a “Riesgo de crédito”.

Las cuentas a cobrar a clientes se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable, lo que supone actualizar su valor nominal a una tasa de interés equivalente a la del mercado, en función del vencimiento esperado de estas partidas. Esta actualización ha supuesto rebajar el valor nominal en 22.987 miles de euros .A partir de la valoración inicial, estas cuentas se registran por su coste amortizado.

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

<i>miles de €</i>	
Año vencimiento	Importe
2010	53.296
2011	4.165
2012	230.003
Total	287.464

Los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2007 cuyo plazo de realización se espera que sea superior a doce meses desde la fecha del balance son los siguientes:

<i>miles de €</i>	
Año vencimiento	Importe
2009	93.612
2010	90.934
2011	53.378
Total	237.924

Depósitos y fianzas:

Este importe recoge un depósito constituido por 7.000 miles de euros para garantizar la urbanización de ámbitos vendidos. Adicionalmente se incluye, entre otros, indisponibles en garantía de avales concedido por entidades financieras que corresponden a Martinsa-Fadesa, S.A. por importe de 109.042 miles de euros.

Deudores varios:

El saldo principalmente incluye un importe de 3.650 miles de euros por la facturación realizada a la Junta de Compensación de Arganda por gastos efectuados por Martinsa-Fadesa a lo largo del año y pagos realizados por terceros. Adicionalmente, está incluido un importe de 35.274 miles de euros correspondientes a facturación por prestación de servicios a empresas asociadas y negocios conjuntos compuesto principalmente por saldos con el Grupo Marruecos por un importe de 14.938 y un saldo con el Hotel Med-Azur por un importe de 16.073 miles de euros

Efectivo y equivalentes:

	<i>miles de €</i>	
<u>Efectivo y otros medios líquidos</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Efectivo de caja y bancos	84.972	27.263
Depósitos a corto plazo	29.149	54.448
Total	114.120	81.711

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.

10.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

2008	<i>miles de €</i>	
	Deudas y cuentas a pagar	Derivados
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	160.343	--
Deudas con entidades de crédito	4.560	--
Subtotal deudas con entidades de crédito	4.560	--
Fianzas y depositos recibidos	737	--
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--
Otras deudas	155.046	--
Subtotal otros pasivos no corrientes	155.783	--
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	7.050.361	132.000
Deudas con entidades de crédito	5.631.431	--
Subtotal deudas con entidades de crédito	5.631.431	--
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.386.695	--
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.386.695	--
Instrumentos derivados	--	132.000
Depósitos y fianzas recibidos	976	--
Deudas representadas en efectos a pagar	137	--
Remuneraciones pendientes de pago	10.598	--
Otras deudas	20.524	--
Subtotal otros pasivos corrientes	32.235	--
Total	7.210.704	132.000

2007	<i>miles de €</i>	
	Deudas y cuentas a pagar	Derivados
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	155.131	--
Deudas con entidades de crédito	20.261	--
Subtotal deudas con entidades de crédito	20.261	--
Fianzas y depositos recibidos	843	--
Deudas representadas en efectos a pagar	30.457	--
Otras deudas	103.570	--
Subtotal otros pasivos no corrientes	134.870	--
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	6.557.729	140.000
Deudas con entidades de crédito	5.157.110	--
Subtotal deudas con entidades de crédito	5.157.110	--
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.346.521	--
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.346.521	--
Instrumentos derivados	--	140.000
Depósitos y fianzas recibidos	724	--
Deudas representadas en efectos a pagar	8.429	--
Remuneraciones pendientes de pago	6.660	--
Otras deudas	38.285	--
Subtotal otros pasivos corrientes	54.097	--
Total	6.712.860	140.000

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

En este epígrafe se incluye principalmente un saldo por importe de 130.817 miles de euros (128.340 miles de euros en 2007) correspondientes a préstamos subordinados:

- a) Préstamos subordinado concedido por Caja Madrid y convertible cuyo saldo inicial era de 75.000 miles de euros, a fecha de cierre es de 80.817 miles de euros (78.340 miles euros en 2007). El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 200 puntos básicos pagadero en su totalidad al vencimiento del préstamo.

La convertibilidad de este préstamo implica la emisión de un número variable de acciones de la sociedad en función de la cotización de la acción. La convertibilidad puede ser solicitada por cualquiera de las partes de acuerdo con las condiciones y plazos establecidos en el contrato, cuyo vencimiento es marzo de 2012.

- b) Préstamo subordinado y convertible en acciones suscrito por accionistas de la Sociedad, cuyo saldo es de 50.000 miles de euros. El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 300 puntos básicos y duración de nueve años. La conversión podrá realizarse cuando el Consejo de Administración acuerde la ejecución de un acuerdo de ampliación de capital. El prestatario podrá requerir la realización de conversiones parciales en la medida en que se capitalice al menos el 25% del saldo inicial del préstamo.

Adicionalmente se incluye un importe de 16.202 miles de euros correspondientes a préstamos con empresas asociadas que mantiene la sociedad dependiente Fadesa Prokom. (2.786 miles euros con Polnord SA y 13.416 miles euros con Prokom Investments)

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

Tal como se describe en la nota 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>	
	2008	2007
PASIVO FINANCIERO CORRIENTE	5.631.431	5.157.110
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	766.501	1.602.438
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	814.359	731.388
Préstamo sindicado	3.745.925	2.740.808
Otros préstamos	147.819	6.186
Deuda por arrendamiento financiero	39	80
Intereses devengados y no vencidos	156.788	76.209
PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE	4.560	20.261
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	87	147
Préstamos hipotecarios	3.158	--
Pólizas de crédito	--	20.114
Préstamos	1.315	--

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

2008			<i>miles de €</i>
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	22.341	33.983	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	349.955	321.868	
Otros préstamos hipotecarios	228.636	261.868	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	25.152	100.820	
Préstamos	58.994	95.820	
Deudas por efectos descontados	81.423	--	
Total	766.501	814.359	

2007			<i>miles de €</i>
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	29.394	--	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	244.101	387.004	
Otros préstamos hipotecarios	125.321	126.808	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	1.007.683	128.124	
Préstamos	113.258	50.255	
Deudas por efectos descontados	82.681	39.197	
Total	1.602.438	731.388	

La variación experimentada en el ejercicio 2008 con respecto al 2007 en la deuda vinculada al negocio promotor se debe, fundamentalmente a la incorporación de pólizas de crédito utilizadas para financiar la adquisición de suelo al tramo A del nuevo contrato de préstamo sindicado formalizado el 7 de mayo de 2008, según se indica en el apartado siguiente relativo a "Préstamo sindicado".

Préstamos hipotecarios subrogables:

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias. El importe de los préstamos formalizados a 31 de diciembre de 2008 es de 2.144.706 miles de euros (1.934.118 miles de euros en 2007), de los que están dispuestos 728.147 miles de euros (660.499 miles de euros en 2007).

El importe de los gastos financieros de "Préstamos hipotecarios subrogables" devengados en este ejercicio ascienden a 22.511 miles de euros (36.151 miles de euros en 2007) de las cuales 1.490 miles de euros (2.398 miles de euros en 2007) corresponden a viviendas protegidas y 21.021 miles de euros (33.753 miles de euros en 2007) a viviendas de promoción libre.

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

- 1) Que a 31 de diciembre de 2008 existan compromisos firmes de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de compraventa de carácter privado sobre los bienes afectos por el préstamo y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

Préstamos y pólizas de crédito para financiación de suelo:

Las sociedades del Grupo tienen formalizadas pólizas de crédito por importe de 127.664 miles de euros (1.399.137 miles de euros en 2007), de los que están dispuestos 125.972 miles euros (1.135.807 miles de euros en 2007).

Deudas por efectos descontados:

A 31 de diciembre de 2008, las sociedades del Grupo tienen concedidas por diversas entidades financieras líneas de descuento por distintos importes, siendo el importe de los efectos descontados al cierre del presente ejercicio 81.423 miles de euros (121.878 miles de euros en 2007).

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

Préstamo sindicado**a) Préstamo para la Financiación de la OPA.**

Con fecha 7 de mayo de 2008 se procedió a la firma del Contrato de Novación del Contrato de Financiación con todas las entidades participantes en el Sindicato con las que se mantenía una deuda de 2.580 millones de euros aproximadamente, con otras entidades de crédito que mantenían posiciones acreedoras contra la Sociedad fuera del Contrato de Financiación por importe global de hasta 1.018 millones de euros, unificando todas estas deudas bajo un único contrato por importe de 3.598 millones de euros, más la capitalización de intereses devengados hasta la fecha de contrato por importe de 148 millones de euros aproximadamente.

Esta reestructuración se sumó a otras refinanciaciones ya realizadas en meses anteriores por importe de 404 millones de euros, por lo que el total de la deuda refinanciada asciende a 4.002 millones de euros, siendo el resto de la deuda refinanciada fundamentalmente préstamos promotores.

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

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

- Tramo A, 1.018 millones de euros.
- Tramo B, 2.580 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma (148 millones de euros).
- Suscripción del Tramo C por 150 millones de euros no suscrito.

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

Adicionalmente a la suscripción del Tramo C, bien dentro de las condiciones del préstamo sindicado, bien mediante financiación complementaria del mismo, dentro de las obligaciones se incluyó la de fortalecer los fondos propios o la emisión de deuda completamente subordinada a la financiación por un importe de 350

millones de euros antes de la finalización del ejercicio 2008. Como adelanto del compromiso de fortalecer los fondos propios de la compañía, los socios principales de la misma, con fecha 6 de mayo de 2008 han suscrito Préstamos Subordinados por importe de 50 millones de euros, cuyo principal e intereses se pagarán a plazo posterior al vencimiento del Contrato de Novación. Cabe la conversión del Préstamo Subordinado en capital o amortización anticipada con el producto obtenido del fortalecimiento de los fondos propios.

La entidad agente dio por vencido anticipadamente el contrato de financiación el día 21 de agosto de 2008.

b) Otra deuda corporativa

Adicionalmente a lo indicado en el apartado anterior, en el ejercicio 2007 estaban formalizadas pólizas de crédito para financiación de circulante.

Vencimiento de deudas con entidades de crédito;

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

2008						<i>miles de €</i>
Pasivo no corriente	2010	2011	2012	2013	2014 y sig.	Total
Préstamos y créditos	1.082	1.315	--	--	2.076	4.473
Leasing	87	--	--	--	--	87
Total	1.169	1.315	--	--	2.076	4.560

2007						<i>miles de €</i>
Pasivo no corriente	2009	2010	2011	2012	2013 y sig.	Total
Préstamos y créditos	9.600	--	10.514	--	--	20.114
Leasing	72	43	32	--	--	147
Total	9.672	43	10.546	--	--	20.261

Los vencimientos para los pasivos corrientes se muestran en el cuadro siguiente. Para el caso de los préstamos hipotecarios subrogables, las amortizaciones incluidas se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponde, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal como se indica en el apartado de préstamos hipotecarios subrogables anterior. El desglose por vencimientos para los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

2008							<i>miles de €</i>
Pasivo corriente	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y sig.	Total
Préstamos y créditos	176.364	139.153	113.090	--	--	--	428.606
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegid	9.934	12.407	--	--	--	33.983	56.324
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libr	125.506	14.221	27.692	--	--	504.405	671.823
Otros préstamos hipotecarios	252.636	27.298	169.599	26.500	3.191	11.281	490.504
Deudas por efectos descontados	81.423	--	--	--	--	--	81.423
Total	645.863	193.079	310.381	26.500	3.191	549.669	1.728.680

2007

Pasivo corriente							<i>miles de €</i>	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	1.120.941	159.682	6.428	12.270	--	--	1.299.320	
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	191	1.219	1.314	1.556	1.606	23.508	29.394	
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	6.309	17.333	17.349	18.128	19.212	552.774	631.105	
Otros préstamos hipotecarios	125.321	66.150	29.580	25.201	--	5.877	252.129	
Deudas por efectos descontados	82.681	38.130	1.067	--	--	--	121.878	
Total	1.335.444	282.515	55.737	57.154	20.818	582.160	2.333.826	

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2008 fue de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos (5.253% en 2007).

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Pasivo corriente);

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

Acreeedores comerciales	<i>miles de €</i>	
	2008	2007
Anticipos recibidos de clientes	273.805	325.593
Deudas por compras o prestaciones de servicios	278.837	188.124
Deudas representadas en efectos a pagar	79.089	93.151
Deudas por adquisición de suelo	549.635	571.502
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	173.555	159.830
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	31.774	8.321
Total	1.386.695	1.346.521

Tal y como se indica en la nota 2.1, el Grupo clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario. Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas por adquisición de suelo para la promoción inmobiliaria por importe de 723.190 miles de euros (731.332 miles de euros en 2007) que no devengan intereses. De dicha deuda, 549.635 miles de euros (571.502 miles de euros en 2007) tienen un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2008 y 2007, ciertos o estimados, en su caso, de la deuda por compra de suelo son los siguientes:

<i>miles de €</i>		<i>miles de €</i>	
Año	2008	Año	2007
2009	270.609	2008	224.408
2010	157.808	2009	241.255
2011	81.812	2010	91.534
2012	50.965	2011	62.174
2013	85.936	2012	96.388
2014 y sgtes	76.060	2013 y sgtes	15.573
Total	723.190	Total	731.332

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

Instrumentos derivados (Warrants):

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

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

Dado que al 31 de diciembre de 2008 los indicadores dan una valoración inferior al suelo, la compañía mantiene registrado al cierre del ejercicio 2008 una provisión por este concepto por importe de 132 millones de euros.

Los términos y condiciones del contrato antes de su modificación con fecha 4 de abril de 2008 eran los siguientes:

- *Emisor:* Martinsa
- *Nº de Warrants y precio a abonar al Emisor:* El número de Warrants emitidos es de 2.505 y el precio recibido por la Sociedad por cada Warrant fue de 0,01 euros.
- *Liquidación y valoración:* los Warrants se liquidarán en dinero, salvo lo previsto más adelante por la liquidación en especie, por la diferencia entre el Precio de Entrada y el Precio de Salida del Warrant. De esta forma, dependiendo del valor de los Warrants en su fecha de ejercicio, es posible que los mismos generen una obligación de pago para la Sociedad.
- El **“Precio de Entrada del Warrant”** es de 2.272 Millones de euros. El Precio de Entrada del Warrant se dividirá entre el número final de Warrants que se emitan, dando lugar al **“Precio de Entrada Individual del Warrant”**.
- El **“Precio Global de Salida”** se calculará en función de si las acciones representativas del capital social de la Sociedad se encuentran o no cotizando en el momento de su ejercicio. De esta forma:
 - a) si la Sociedad se encuentra cotizando (lo cual sucedió el 17 de diciembre de 2007), se aplicará el mayor de los siguientes valores: (i) el NNAV (tal y como se define a continuación) o (ii) el valor de cotización bursátil de las acciones del emisor, con el límite del NNAV a dicha fecha más un 15%.
 - b) si la Sociedad no se encuentra cotizando, el NNAV en la fecha de ejercicio.

A los anteriores efectos se entenderá por Net Net Asset Value (“NNAV”) los Fondos Propios y las plusvalías latentes netas de impuestos.

El Precio de Salida del Warrant se dividirá entre el número final de Warrants que se emitan, dando lugar al **“Precio de Salida Individual del Warrant”**.

- *Liquidación en especie:* en el supuesto de que la Sociedad pudiera tener dificultades de tesorería en la fecha de ejercicio de los Warrants y la misma se encontrara cotizando, se ha previsto que los Warrants puedan liquidarse en especie mediante la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad en autocartera

o la emisión de nuevas acciones (emitidas como consecuencia de la realización de una ampliación de capital por compensación del crédito en su caso generado como consecuencia de la liquidación en efectivo del Warrant). Si el cierre de la cotización media de las últimas cinco sesiones fuera de 25,00 euros (cotización al cierre del día 26 de noviembre de 2007) el número de acciones a entregar sería de 5.604.488, procedente de aplicar a 25 euros la ecuación de canje de 5 acciones de Martinsa por cada 4 acciones de Fadesa, y de aplicarle el factor de ajuste establecido en el contrato de Warrants del 91,50% lo que supone un 6,01% del capital social de la Sociedad. En caso de liquidación mediante entrega de las acciones, D. Fernando Martín Álvarez tendrá una opción de compra sobre dichas acciones ejercitable en la fecha de liquidación de los Warrants a un precio equivalente al mismo precio al que han sido entregadas (es decir, al valor de cotización o al NNAV en su caso).

- *Fecha de Ejercicio:* los Warrants exclusivamente podrán ejercitarse en el periodo que medie entre las siguientes fechas: el 17 de diciembre de 2007 y el 2 de noviembre de 2009, y dentro de dichas fechas en las siguientes ventanas de cada año: entre el 1 y el 15 de marzo, entre 16 a 30 de mayo, entre 1 el 15 de septiembre y el 2 de noviembre de 2009, disponiendo la Sociedad de 20 días naturales para liquidar la posición si es entrega en metálico o de 20 a 50 días naturales en caso de entrega en acciones. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no han ejercitados los Warrants, habiendo sido determinado su valor razonable al cierre del ejercicio 2007 en 140 millones de euros.
- *Transmisibilidad de los Warrants:* los Warrants son transmisibles, si bien no está previsto que los mismos coticen.

Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)

El saldo de “Remuneraciones pendientes de pago” a 31 de diciembre de 2008 incluye las provisiones por salarios devengados que al cierre del ejercicio están pendientes de liquidar.

Anticipos recibidos de clientes:

A 31 de diciembre de 2008, el grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 273.805 miles de euros (325.593 miles de euros en 2007), con vencimientos estimados entre los años 2009 y 2010 según las fechas previstas de entregas.

11. - 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 2008 y 2007 es la siguiente:

miles de €

	2008		2007	
	Valor nominal	Valor razonable	Valor nominal	Valor razonable
Activos financieros no corrientes:	74.175	74.175	85.071	85.071
Acciones no cotizadas	23.393	23.393	23.879	23.879
Créditos a empresas asociadas	44.159	44.159	53.032	53.032
Otros créditos	4.140	4.140	4.713	4.713
Depósitos y fianzas	4.503	4.503	4.733	4.733
Provisiones por deterioro	(2.020)	(2.020)	(1.286)	(1.286)
Activos financieros corrientes:	668.141	645.154	620.796	597.809
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	363.684	340.698	469.134	446.147
Créditos a empresas asociadas	8.600	8.600	25.344	25.344
Otros créditos	4.021	4.021	9.081	9.081
Depósitos y fianzas	127.846	127.846	9.796	9.796
Deudores varios	49.719	49.719	28.176	28.176
Personal	190	190	479	479
Provisiones por deterioro	(39)	(39)	(2.924)	(2.924)
Efectivo y equivalentes	114.120	114.120	81.711	81.711
	--	--		
Total	742.316	719.329	705.867	682.880

miles de €

	2008		2007	
	Valor nominal	Valor razonable	Valor nominal	Valor razonable
Pasivos financieros no corrientes:	160.343	160.343	155.131	155.131
Deudas con entidades de crédito	4.560	4.560	20.261	20.261
Fianzas y depositos recibidos	737	737	843	843
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--	30.457	30.457
Otras deudas	155.046	155.046	103.570	103.570
Pasivo financiero corrientes:	7.185.960	7.182.361	6.754.389	6.697.729
Deudas con entidades de crédito	5.635.031	5.631.431	5.213.770	5.157.110
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.386.695	1.386.695	1.346.521	1.346.521
Instrumentos derivados	132.000	132.000	140.000	140.000
Depósitos y fianzas recibidos	976	976	724	724
Deudas representadas en efectos a pagar	137	137	8.429	8.429
Remuneraciones pendientes de pago	10.598	10.598	6.660	6.660
Otras deudas	20.524	20.524	38.285	38.285
	--	--		
Total	7.346.303	7.342.704	6.909.520	6.852.860

Los métodos y las hipótesis aplicadas al determinar los valores razonables de cada clase de activos y pasivos financieros se especifican según la nota 2.

12.- 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 correspondientes al ejercicio 2007 y del primer semestre de 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que se encuentra actualmente la Sociedad y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero,

unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, ha obligado a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, que es actualmente el principal para la Sociedad Dominante, a continuación, cumpliendo con la normativa contable vigente, se detallan los riesgos financieros a los que está expuesta la actividad del Grupo, similar a la de cualquier otro operador en el sector inmobiliario. Dichos riesgos son, fundamentalmente, riesgos de tipo de cambio, riesgos de tipo de interés, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

Riesgo de crédito

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

En relación a la principal actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2008 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 400 millones de euros, aproximadamente (400 millones de euros en el 2007). 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.

No obstante, 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 el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 30 de junio de 2008 por expertos independientes, actualizada al cierre del ejercicio, y en su caso neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago, 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.

No hay saldos con clientes que superen el 10% del saldo total. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2008 es superior a 10 millones de euros (9 clientes), suponen el 50% de la deuda total (200 millones de euros).

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.636 millones de euros, de los que 3.746 millones de euros correspondían a la deuda derivada del préstamo sindicado refinanciado en el segundo trimestre de 2008. Las cláusulas de la refinanciación del préstamo sindicado preveían la cancelación anticipada del mismo en el caso de que se dieran determinadas causas.

En este contexto, uno de los riesgos más importante de la Sociedad es el poder obtener la liquidez necesaria para mantener el nivel de actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio con los acreedores que garantice la continuidad de las operaciones.

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2008 y 2007 son los siguientes:

2008	miles de €			
	2009	2010	2011 y ss	Total
Pasivos financieros no corrientes:	--	1.168	159.175	160.343
Deudas con entidades de crédito	--	1.168	3.392	4.560
Fianzas y depositos recibidos	--	--	737	737
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--	--	--
Otras deudas	--	--	155.046	155.046
Pasivo financieros corrientes:	4.694.632	484.056	2.003.673	7.182.361
Deudas con entidades de crédito	4.391.788	194.248	1.045.395	5.631.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	270.609	157.808	958.278	1.386.695
Instrumentos derivados	--	132.000	--	132.000
Depósitos y fianzas recibidos	976	--	--	976
Deudas representadas en efectos a pagar	137	--	--	137
Remuneraciones pendientes de pago	10.598	--	--	10.598
Otras deudas	20.524	--	--	20.524
Total	4.694.632	485.224	2.162.848	7.342.704

2007	miles de €			
	2008	2009	2010 y ss	Total
Pasivos financieros no corrientes:	50.181	9.672	95.278	155.131
Deudas con entidades de crédito	--	9.672	10.589	20.261
Fianzas y depositos recibidos	843	--	--	843
Deudas representadas en efectos a pagar	30.457	--	--	30.457
Otras deudas	18.881	--	84.689	103.570
Pasivo financieros corrientes:	5.231.618	485.640	980.471	6.697.729
Deudas con entidades de crédito	4.197.923	244.385	714.802	5.157.110
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	979.597	241.255	265.669	1.486.521
Depósitos y fianzas recibidos	724	--	--	724
Deudas representadas en efectos a pagar	8.429	--	--	8.429
Remuneraciones pendientes de pago	6.660	--	--	6.660
Otras deudas	38.285	--	--	38.285
Total	5.281.799	495.312	1.075.749	6.852.860

Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2008, el 83% (85% en 2007) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 62% (59% en 2007) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 68,6% (39% en 2007) con 12,7 % (1,7 en 2007); 18,2 (2,1 en 2007) y 37,7% (5,9 en 2007) 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 la elaboración del plan de viabilidad en la que ha trabajado la compañía para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

La sensibilidad del resultado del primer semestre del ejercicio 2008 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una orquilla de entre mas menos 5 millones de euros (8 millones de euros al 31 de diciembre de 2007) y 35 millones de euros (55 millones de euros al 31 de diciembre de 2007), considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo, sin tener en cuenta la suspensión del devengo de intereses como consecuencia del concurso de acreedores en el que se encuentra la Sociedad Dominate. El efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2008, sería el equivalente a la variación antes mencionada con el consiguiente efecto fiscal del 30% según la tasa que se aplica en el ejercicio 2008.

Riesgo de tipo de cambio

Al igual que al 31 de diciembre de 2007, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el balance del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 16 % de las ventas del Grupo del 2008 se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 16 % de los costes de venta están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas es la siguiente:

<i>miles de €</i>			
Año	Incremento/Disminución porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2008	15	(4.752)	15.831
2008	20	(6.335)	21.108
2008	(10)	3.168	(10.554)
2008	(5)	1.584	(5.277)

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

13.- 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 2008 y 2007 en este epígrafe son los siguientes:

miles de €

Sociedad	Resultado						31/12/2008
	31/12/2007	2008	Adiciones	Trasposos	Provision	Retiros	
Asociadas Grupo FRG	1.153	423	--	--	--	(820)	756
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	38.918	(142)	1.201	145.335	(57.297)	--	128.016
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	--	(613)	8.804	--	--	--	8.191
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	6.422	--	--	--	--	(6.422)	--
Editorial Ecoprensa, S.A.	--	(30)	668	--	--	--	638
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	1	(1)	--	--	--	--	--
GCR Aranjuez	5.767	(191)	(2.126)	--	--	--	3.450
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	4.322	--	--	--	--	(4.322)	--
Guadalmina Golf, S.A.	11.359	(33)	(36)	--	--	--	11.290
Hotel Med-Azur, S.A.	1.232	--	14	--	--	--	1.246
Iberinvest, S.L.	(46)	--	6	--	--	--	(40)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	19.624	(182)	(158)	189.120	(68.619)	--	139.784
Remobar, S.L.	0	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	43.433	(237)	(805)	--	--	--	42.391
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	65	(424)	302	--	--	--	(57)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	117	0	--	--	--	--	117
Volca Inmuebles, S.L.	1.928	(36)	9.288	--	--	--	11.180
Total	134.313	(1.466)	17.158	334.455	(125.915)	(11.564)	346.981

miles de €

Sociedad	31/12/2006	Adiciones por fusión	Resultado				31/12/2007
			2007	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Asociadas Grupo FRG	--	1.151	--	2	--	--	1.153
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	--	38.918	--	--	--	--	38.918
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	7.478	--	(1.056)	--	--	--	6.422
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	1	--	--	--	--	--	1
GCR Aranjuez, S.A.	--	5.767	--	--	--	--	5.767
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	7.005	--	(331)	--	--	(2.352)	4.322
Guadalmina Golf, S.A.	--	11.295	64	--	--	--	11.359
H. Med Azur, S.A.	--	1.232	--	--	--	--	1.232
Iberinvest, S.L. SP ZOO	3	--	--	--	--	(49)	(46)
IIRU, S.A.	--	19.624	--	--	--	--	19.624
Residencial Golf Mar, S.L.	43.462	--	(29)	--	--	--	43.433
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	531	--	(466)	--	--	--	65
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	177	--	(24)	--	--	(36)	117
Volca Inmuebles, S.L.	--	--	34	1.894	--	--	1.928
Total	58.675	77.987	(1.809)	1.896	--	(2.437)	134.313

La columna de traspaso recoge el incremento de valor de las sociedades puestas en equivalencia derivado de la revalorización de activos por combinación de negocio registrada en el 2007 e incluida en dicho ejercicio en el epígrafe de existencias. El saldo registrado en la columna de provisión se refiere en su totalidad a la dotación registrada en el ejercicio en concepto de deterioro de la participación (ver nota 21.2). Adicionalmente existe una variación entre los saldos registrados al 31 de diciembre de 2008 respecto al 31 de diciembre de 2007 correspondiente a la baja de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L., que en el ejercicio 2007 producto del porcentaje de participación del 33% se consolidaba por el método de puesta en equivalencia, mientras que a en el transcurso del ejercicio 2008 al haber incrementado dicho porcentaje hasta el 50% se consolida por el método proporcional.

Asimismo la sociedad Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L. ha pasado a consolidarse por el método de participación al disminuir el porcentaje de participación del 50% al 40,25% en el ejercicio 2008, mientras que en el ejercicio 2007 se integro por el método proporcional.

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

2008

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	miles de €
					Beneficio / Pérdida
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.429	316	2.113	-	(295)
Comercio de Amarres, S.L.	77	--	77	-	(2)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	56.878	36.528	20.350	1.586	(1.448)
Editorial Ecoprensa, S.A.	14.290	892	13.398	2.135	(2.118)
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	-	-
GCR Aranjuez	61.688	54.786	6.902	716	(382)
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	206.800	151.900	54.900	-	(2.626)
Guadalmina Golf, S.A.	32.173	1.978	30.195	2.890	(92)
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	7	(128)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	54.563	11.174	43.389	5	(555)
Residencial Golf Mar, S.L.	90.748	66.790	23.958	-	(1.105)
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	140.223	140.428	(205)	64	(1.497)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.354	1.121	233	49	(49)
Volca Inmuebles, S.L.	80.522	62.685	17.837	253	(361)
Total	746.437	533.414	213.023	7.705	(10.657)

2007

Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	miles de €
					Beneficio / Pérdida
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.344	159	2.185	609	--
Comercio de Amarres, S.L.	77	--	77	--	(2)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	246.691	227.422	19.269	--	(3.162)
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	134.935	126.551	8.384	22.089	(1.070)
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	210.540	160.830	49.710	--	(3.300)
Guadalmina Golf, S.A.	33.013	2.084	30.929	4.143	627
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	7	(128)
Inversiones Rústicas Urbanas 2000, S.L.	54.178	11.455	42.723	--	(523)
Residencial Golf Mar, S.L.	89.904	62.845	27.059	3.078	267
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	154.127	153.901	226	--	(1.645)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.354	1.121	233	49	(49)
Volca Inmuebles, S.L.	78.178	58.910	19.268	3.783	334
Total	1.010.033	810.094	199.939	33.758	(8.651)

14.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias por actividad a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

a) Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria

Existencias de la actividad de promoción	Miles de €			
	2008	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares		5.302.498	--	5.302.498
Promociones en curso de construcción de ciclo corto		1.001.043	97.195	1.098.238
Promociones en curso de construcción de ciclo largo		805.190	6.749	811.939
Obras en curso de construcción de ciclo corto		44.785	--	44.785
Edificios construidos		390.561	1.895	392.456
Provisiones		(2.113.958)	--	(2.113.958)
Total		5.430.118	105.839	5.535.957

2007		Miles de €	
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	4.575.672	263	4.575.935
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	901.481	60.636	962.117
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	2.698.488	32.579	2.731.067
Obras en curso de construcción de ciclo corto	22.793	--	22.793
Edificios construidos	45.121	20.877	65.998
Total	8.243.555	114.355	8.357.910

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

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

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros acumulados por importe de 247.258 miles de euros (171.365 miles de euros en 2007), de los que 110.927 miles de euros han sido capitalizados en el ejercicio 2008 (108.573 miles de euros en 2007).

La tasa media de capitalización de los gastos financieros en el ejercicio 2008 es la de la deuda afecta (ver nota 10).

Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 951.713 miles de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias (1.059.234 miles de euros en 2007).

Al cierre del ejercicio 2008 las sociedades del Grupo mantienen formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria, por un importe de 446.604 miles de euros. De dicho valor, 6.460 miles de euros corresponden al coste de la opción, figurando este concepto registrado en anticipos dentro del epígrafe de deudores comerciales. El coste de adquisición del suelo en caso de ejercitarse las opciones correspondientes, está compuesto por un valor cierto por importe de 168.792 miles de euros y un valor estimado, que dependerá del desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado por importe de 277.812 miles de euros (los mismos importes para el ejercicio anterior).

A 31 de diciembre de 2008 el Grupo Martinsa Fadesa, S.A. prácticamente no tiene actividad hotelera ni industrial.

Las existencias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 30 de junio de 2008, actualizado a diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 por CB Richard Ellis. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones, de acuerdo con las Normas ECO. Por tanto, se ha realizado una provisión como

consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en existencias por importe de 2.155 miles de euros.

15.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

La composición y movimiento del patrimonio neto del Grupo se detalla en el “Estado de variaciones en el patrimonio neto consolidado”, documento integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2008 y 2007 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.

Con fecha 21 de febrero de 2007 la Junta General de Martinsa acordó aumentar el capital social mediante aportación no dineraria de las participaciones de Huson Big, S.A. (sociedad co-ofereente con Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. en la Oferta Pública de Adquisición de las acciones de Fadesa) en 73.467 acciones de 6,01 euros de valor nominal unitario, equivalentes a un importe conjunto de 441.536,67 euros a capital social y 29.533.734 euros de prima (402 euros por acción).

Con fecha 12 de marzo de 2007 la Junta General de Martinsa acordó aumentar el capital social en 99.957 nuevas acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, por importe conjunto de nominal de 600.741,57 euros y 462.055.230,78 euros de prima (4.622,54 euros por acción), efectuados para dar entrada a distintos inversores en el capital social de Martinsa.

En la Junta General de Martinsa de fecha 23 de abril de 2007, se acordó la reducción del capital social en 145.714,88 euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones, que de 6,010121 euros de valor nominal pasaron a tener 5,64 euros de valor nominal, constituyéndose una reserva indisponible por el importe íntegro de la reducción.

Con fecha 27 de junio de 2007, la Junta General de Martinsa acordó la reducción del valor nominal de las acciones de Martinsa de 5,64 euros por acción a 0,03 euros por acción, aumentando simultáneamente el número de acciones en circulación de 393.824 acciones a 74.038.912 acciones, mediante el desdoblamiento (split) de cada acción antigua de 5,64 euros de valor nominal en 188 acciones nuevas de 0,03 euros de valor nominal cada una, sin alteración de la cifra de capital social.

En la misma Junta General, se acordó un aumento de capital en 574.587,30 euros, mediante la emisión de 19.152.910 nuevas acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, que suponen el 20,55% del capital social después de la ampliación (el referido aumento de capital se ha emitido con una prima de emisión conjunta de 80.262.319,412 euros, esto es, una prima de 4,190607 euros por cada acción emitida), para proceder al correspondiente canje de las acciones y a la entrega de las nuevas acciones emitidas a los antiguos accionistas de Fadesa, en virtud de la fusión de Martinsa y Fadesa, mediante la absorción de la segunda entidad por la primera, con extinción de Fadesa y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a Martinsa. Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición de acciones de Fadesa, Martinsa adquirió acciones representativas del 86,48% del capital social de Fadesa, con lo que el 13,52% se encuentra en manos de otros accionistas.

El tipo de canje de la fusión ha sido de cinco acciones de Martinsa, por cada cuatro acciones de Fadesa (lo que equivaldría a 1,25 acciones de Martinsa por cada acción de Fadesa). Para determinar la ecuación de canje se ha tomado en cuenta, como valor de Fadesa, entre otros, la contraprestación de la oferta pública de adquisición realizada por Martinsa (35,7 euros por acción), y para la determinación del valor de Martinsa se han tenido en cuenta criterios homogéneos a los utilizados en la incorporación de nuevos inversores en Martinsa en las ampliaciones de capital social descritas anteriormente. Los citados inversores suscribieron acciones de

Martinsa por un precio de emisión total (nominal más prima) de 4.628,55 euros por acción, que entrañaba una prima de emisión de 4.622,54 euros por acción, lo que implica un valor real de Martinsa de 23,10 euros por acción, considerando el número de acciones tras la disminución del valor nominal de las acciones y el split acordados por la Junta General del pasado día 27 de junio de 2007.

Martinsa recabó la opinión de Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A. y Fadesa la de Lazard Asesores Financieros, S.A. respecto de la ecuación de canje en la fusión entre Martinsa y Fadesa, habiendo resultado ambas opiniones favorables.

Prima de emisión.

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

Reserva legal.

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

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

Otras reservas.

Este epígrafe del estado de variaciones en el patrimonio neto corresponde a los siguientes conceptos:

	<i>miles de €</i>	
	2008	2007
Reservas por revalorización RDL 7/96	137	137
Reservas indisponibles	146	146
Otras reservas RIC	20.602	20.602
Reservas de libre disposición (*)	942.108	896.814
Reservas de primera aplicación de las NIIF	1.003	1.003
TOTAL	963.996	918.702

(*) excepto por lo contemplado en la normativa mercantil.

Diferencias de conversión.

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

El detalle por sociedad de las diferencias de conversión registradas en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2008	2007
S.C. Diana Forest, S.A.	(442)	(1.285)
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	(128)	(798)
Fadesa Polska SP, Z.o.o.	35	(45)
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	770	(365)
Fadesa Hungaria, Rt.	2.544	1.619
Fadesa Cesko, s.r.o.	12	23
Fadesa Romania, S.R.L.	(589)	(275)
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	7.817	--
F. Sverige AB	(3)	(4)
F. UK Limited	(83)	(70)
Sociedades dependientes Marruecos	2	(1)
Total	9.935	(1.201)

Acciones propias.

Al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 2008 y para facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción, MARTINSA FADESA, S.A. adquirió durante el ejercicio 2008, 423.719 acciones propias (2.479.280 acciones en 2007) por un importe de 6.525 miles de euros (48.158 miles de euros en 2007), a un precio medio de 15.40 euros por acción (19,42 euros por acción en 2007) y vendió 876.086 acciones (375.000 acciones en 2007) por 15.752 miles de euros (7.517 miles de euros en 2007), a un precio medio de 17.98 euros (20,044 euros en 2007) por acción, habiendo generado una pérdida de 852 miles de euros (712 miles de euros en 2007) respecto del precio de adquisición.

El cuadro que resume las operaciones anteriores correspondientes al ejercicio 2008 y 2007 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
<u>Acciones propias</u>	<u>Nº títulos</u>	<u>Valor</u>
Saldo a 31/12/2007	2.104.280	40.641
Adquisiciones	423.719	6.525
Ventas	(876.086)	(15.752)
Saldo a 31/12/2008	1.651.913	31.414
Pérdida en venta de acciones propias	--	852

	<i>miles de €</i>	
<u>Acciones propias</u>	<u>Nº títulos</u>	<u>Valor</u>
Saldo a 31/12/2006	--	--
Adquisiciones	2.479.280	48.158
Ventas	(375.000)	(7.517)
Saldo a 31/12/2007	2.104.280	40.641
Pérdida en venta de acciones propias	--	4.508

Ganancia por acción

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

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 coinciden con las ganancias diluidas por acción:

	2008	2007
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	-2.437.184	60.339
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital y las acciones propias	91.569.099	69.159.036
Ganancias básicas por acción (euros)	-26,62	0,87

Otra información.

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

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2008 poseen una participación superior al 10% del capital en alguna de las sociedades del Grupo y Negocios Conjuntos son las siguientes:

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Anjoca, S.L.	25%	Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE
Anjoca, S.L.	25%	Bahía de Tanger Hoteles, S.A.
Siracusa de Inversiones, S.A.	51%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'lla de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de Amarres, S.L.
Minero Catalano-Aragonesa	50%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50%	Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
Nuevos Proyectos Editoriales, S.L.; Ille Sole 24 Ore, S.P.A. y otros	95,24%	Editorial Ecoprensa, S.A.
Invercalesa, S.A.	50%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Globalia Explotaciones Hoteleras, S.A.	50%	Gestapart Jandía, S.L.
Comar Inversiones y Dirección de Empresas, S.L.	50%	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50%	Groupe Fadesa Maroc, S.A.
Madrigal Participaciones, S.A.; Castellana de Capital Inversión, S.A. y ADE Sodical Sociedad de Capital Riesgo.	84%	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.
Globalia Activos Inmobiliarios, S.A.U.	10%	Hotel Fuerteventura Golf, S.L.
Inversora de Hoteles Vacacionales, S.L.	70%	Hotel Med Azur, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50%	Inmoprado Laguna, S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones 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.
Anjoca, S.L.	25%	Nuevos Hoteles, S.A.
Procom Desarrollos Urbanos, S.A.	50%	Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zarzuela, S.A. Empresa Constructora	90%	Productora de Energía Eolica, S.A.
Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.	78,57%	Residencial Golf Mar, S.L.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.
Anjoca, S.L.	25%	Société Tángier City Center, S.A.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Volca Inmuebles, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

Ninguna de las acciones de las sociedades dependientes cotiza en bolsa.

Patrimonio neto de accionistas minoritarios.

Las variaciones en el patrimonio neto de los accionistas minoritarios como consecuencia de las operaciones realizadas en el ejercicio 2008 y 2007, son las siguientes:

<i>miles de €</i>				
Sociedad	Saldo a 31/12/2007	Participación result. 2008	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2008
Construcciones Pórtico, S.L.	61	(23)	--	38
Martinsa Norte, S.A.	3.397	1.161	--	4.558
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	--	--	2
Fercler, S.L.	171	(2)	--	170
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.246	(82)	(6)	1.158
Fuerteventura Golf, S.A.	1.379	(203)	46	1.222
P. Club Social Torrelago, S.A.	575	46	(44)	577
Grupo Financire Rive Gauche	350	226	121	697
Fadesa Prokom	3.956	1.068	(3.843)	1.181
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	2	--	(2)	--
Task Arando, S.L.	--	(147)	1	(146)
Total	11.139	2.044	(3.727)	9.456

<i>miles de €</i>					
Sociedad	Saldo a 31/12/2006	Adición por fusión	Participación result. 2007	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2007
Construcciones Pórtico, S.L.	15	--	46	--	61
Martinsa Norte, S.A.	1.610	--	1.787	--	3.397
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	--	--	--	2
Fercler, S.L.	157	--	14	--	171
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.267	--	(21)	--	1.246
Fuerteventura Golf, S.A.	--	1.429	(681)	631	1.379
P. Club Social Torrelago, S.A.	--	604	(29)	--	575
Grupo Financire Rive Gauche	--	(238)	479	109	350
Fadesa Prokom	--	161	3.615	180	3.956
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	--	850	(22)	(826)	2
Citania Hoteles y Resorts, S.A.	--	13	7	(20)	--
Hotel Isla Cristina, S.L.	--	2.244	69	(2.313)	--
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.	--	5.376	74	(5.450)	--
Hotel Fuerteventura Mar, S.L.	--	4.498	54	(4.552)	--
Hotel de Matogrande, S.L.	--	1.450	29	(1.479)	--
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	--	2.137	52	(2.189)	--
Hotel El Toyo, S.L.	--	2.055	64	(2.119)	--
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	--	2.518	(5)	(2.513)	--
Hotel de Badaguas, S.L.	--	1.102	39	(1.141)	--
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	--	35	(24)	(11)	--
Total	3.051	24.234	5.547	(21.693)	11.139

16. - GESTIÓN DE CAPITAL

El objetivo fundamental del Grupo Martinsa en la gestión de su capital consiste en salvaguardar la capacidad del Grupo para continuar la actividad de forma que pueda cumplir con el convenio de acreedores en caso de aprobarse de manera definitiva.

17.- INGRESOS A DISTRIBUIR

El desglose de este epígrafe del balance de situación consolidado para los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>			
Ingresos a distribuir	Saldo a 31/12/2007	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2008
Subvenciones de capital	664	--	--	664
Otros ingresos a distribuir	336	1.425	--	1.761
Total	1.000	1.425	--	2.425

	<i>miles de €</i>				
Ingresos a distribuir	Saldo a 31/12/2006	Adiciones por fusión	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2007
Subvenciones de capital	--	3.355	--	(2.691)	664
Otros ingresos a distribuir	--	1.554	--	(1.218)	336
Total	--	4.909	--	(3.909)	1.000

Subvenciones oficiales

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

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

18.- PROVISIONES**Provisiones no corrientes.**

El desglose y movimiento de este epígrafe del balance de situación consolidado para los ejercicios 2008 y 2007, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>			
Provisiones no corrientes	Saldo a 31/12/2007	Adiciones	Retiros Aplicaciones	Saldo a 31/12/2008
Provisiones por compromisos con el personal	67	35	--	102
Provisiones para impuestos	17.455	14.423	(68)	31.810
Provisiones para litigios por defectos constructivos	9.597	4.125	--	13.722
Provisiones para otros litigios	19.226	--	(15.898)	3.328
Provisiones para compromisos	8.786	--	(4.978)	3.808
Total	55.131	18.583	(20.944)	52.770

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a	Adiciones		Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2006	por fusión	Adiciones	Aplicaciones	31/12/2007
Provisiones por compromisos con el personal	--	152	--	(85)	67
Provisiones para impuestos	--	15.337	2.730	(612)	17.455
Provisiones para litigios por defectos constructivos	--	6.597	3.000	--	9.597
Provisiones para otros litigios	--	4.087	42.174	(27.035)	19.226
Provisiones para compromisos	--	--	8.786	--	8.786
Total	--	26.173	56.690	(27.732)	55.131

Provisiones por compromisos con el personal.

Algunas de las sociedades del Grupo, por la regulación de los respectivos convenios colectivos, tienen contraído premios de jubilación con sus empleados si se cumplen determinadas circunstancias relativas a número de años de antigüedad en la empresa y jubilación a una edad concreta. Para atender esta circunstancia, las sociedades del Grupo afectadas han realizado una provisión basada en estudios actuariales.

Provisiones para impuestos.

Provisión para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por 8.322 miles de euros (5.922 miles de euros en 2007) y 23.488 miles de euros (11.533 miles de euros en 2007) de euros para otros riesgos de carácter fiscal. En esta última cifra se hallan provisionados los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.539 miles de euros (7.806 miles de euros en 2007). Adicionalmente, durante el ejercicio 2008, se ha dotado una provisión para cubrir determinados riesgos de carácter fiscal de sociedades del Grupo domiciliadas en el extranjero por importe de 3.949 miles de euros (3.727 miles de euros en 2007).

No es posible determinar el plazo de realización de estas provisiones si bien se espera que sea superior a 5 años.

Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos.

Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.500 miles de euros (15.258 miles de euros en 2007). 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 13.722 miles de euros (9.597 miles de euros en 2007).

Provisiones para otros litigios y compromisos.

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantienen registrado al 31 de diciembre de 2008 un saldo de 6.962 miles de euros (12.288 miles de euros en 2007) para atender dichos compromisos. Asimismo, en este epígrafe se incluye la reversión por importe de 15.724 miles de euros de una provisión de 42.729 miles de euros de Diana Forest, de los cuales 27.005 miles de euros se aplicaron en el 2007 a los activos disponibles para la venta derivados del acuerdo suscrito en diciembre de 2007 y materializada en enero de 2008.

No es posible determinar el plazo de realización de estas provisiones si bien se espera que sea superior a 3 años.

Provisiones corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del balance de situación consolidado correspondiente a los ejercicios 2008 y 2007, es el siguiente:

					<i>miles de €</i>
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2007	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2008
Provisiones para reparaciones	7.949	4.396	(7.664)	4.230	8.911
Provisiones para costes pendientes	82.679	94.208	(89.062)	11.500	99.325
Total	90.628	98.604	(96.726)	15.730	108.236

					<i>miles de €</i>	
	Saldo a	Adiciones				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2006	por fusión	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2007
Provisiones para reparaciones	--	8.952	228	(1.231)	--	7.949
Provisiones para costes pendientes	517	31.104	59.785	(8.779)	52	82.679
Total	517	40.056	60.013	(10.010)	52	90.628

Provisiones para reparaciones.

Las provisiones por garantías se reconocen a la fecha de la venta de los productos relevantes, de acuerdo con la mejor estimación de la Dirección del gasto necesario para hacer frente a la obligación del Grupo. El cálculo de dicha estimación se realiza en función de un porcentaje de las ventas del ejercicio y el precedente, basado en cálculos estadísticos.

El período en que se espera que se realice, bien porque se pongan de manifiesto los riesgos cubiertos o porque no se produzcan, es de dos años.

Provisiones para costes pendientes.

Esta provisión corresponde a los costes pendientes de incurrir imputables a unidades inmobiliarias que han sido registradas como ventas. En general, para viviendas entregadas, incluye conceptos de ejecución material de obra, normalmente costes pendientes de incurrir en urbanizaciones y sistemas generales en grandes ámbitos de desarrollo. Adicionalmente, para parcelas y bolsas de suelo vendidas se consideran en este epígrafe los costes pendientes de incurrir de carácter general, necesario para calcular el planeamiento urbanístico de suelo.

El período en que se espera que se realice normalmente no excede de dos años desde de la fecha de cierre del ejercicio.

19.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Arrendamiento financiero y compromisos de compra a plazo.

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

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

Litigios.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas los principales litigios en los que se hallan incurso las sociedades del Grupo, son los siguientes:

Litigios de carácter fiscal.

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

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

La totalidad de la deuda tributaria incoada en la actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en las cuentas anuales adjuntas, tal y como se detalla en la nota 17 “provisión para riesgos y gastos”, habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos.

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

Otros litigios.

- Existen treinta y dos procesos civiles de reclamación contra Martinsa-Fadesa interpuestos por diversas comunidades de propietarios en Madrid, Palma de Mallorca, León, Valladolid, Murcia, Granada, La Coruña, Oviedo, Málaga, Barcelona y Santander por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa entorno a 22,5 millones de euros. Teniendo en cuenta los informes periciales elaborados a instancia de Martinsa-Fadesa, S.A por técnicos independientes, una vez visitados los edificios, comparándolos con los informes periciales presentados con las demandas, y teniendo en consideración el conjunto de las pruebas y por tanto el resultado razonablemente esperable, el coste real de las reparaciones e indemnizaciones que habría de afrontar Fadesa debería ser muy inferior a las cuantías de las reclamaciones entabladas.
- En el procedimiento civil instado por varias sociedades del grupo CENAVI contra Fadesa para la resolución del contrato de compraventa de terrenos propiedad de Fadesa en Santa Cruz de Bezana recayó sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Santander estimando la demanda. Contra ésta Martinsa-Fadesa, S.A presentó recurso de apelación, ratificando la sentencia de primera instancia. Fadesa ha interpuesto recurso en casación ante el Tribunal Supremo.
- En reclamación de naturaleza laboral formulada por un antiguo directivo de Fadesa, que causó baja voluntaria en 2000, solicitando se le reconozcan derechos de opción de compra sobre 169.054 acciones de la Sociedad, al precio de 2,2 euros por acción, o su indemnización equivalente en relación con su actual valor de cotización, recayó sentencia dictada por el Juzgado de lo Social de La Coruña por la que se desestima la demanda. Contra la misma, el demandante ha interpuesto recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, que actualmente se encuentra en tramitación. La cuantía del procedimiento asciende a la cantidad de 372 miles de euros. El demandante obtuvo una sentencia desestimatoria en primera instancia.
- Martinsa-Fadesa formuló demanda ante el Juzgado Civil de Lisboa contra la entidad de nacionalidad portuguesa ONLYPROPERTIES, en reclamación de resolución de contrato de compra de solar en esa

ciudad y solicitud de indemnización a Fadesa de daños y perjuicios por un importe de 11.800 miles de euros. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200 miles de euros por daños patrimoniales causados con la ejecución de un aval efectuada por Martinsa-Fadesa, S.A por esta cantidad, más 1.000 miles de euros por supuestos daños no patrimoniales. Aún cuando no puede descartarse un pronunciamiento judicial en ese sentido, la acción instada fue considerada la más viable por los asesores legales de Fadesa, y por tanto destinada razonablemente a que no prospere tal reconvencción formulada por ONLYPROPERTIES. En la actualidad el proceso civil se encuentra pendiente de Juicio.

- La entidad Construcciones y Promociones, S.A. (COPROSA) interpuso demanda contra Martinsa-Fadesa, S.A. en reclamación de daños y perjuicios por la resolución de un contrato de obra efectuada por Martinsa-Fadesa. En primera instancia se dictó sentencia condenando a Martinsa-Fadesa, S.A a la cantidad de 1.975 miles de euros que ya ha sido pagada, aunque la demandante ha recurrido la sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A fue demandada por una sociedad constructora de Cantabria (CENAVI) en reclamación de 6,8 millones de euros, en concepto de daños y perjuicios por la supuesta resolución improcedente efectuada por Fadesa de acuerdos preparatorios para la adjudicación a favor de CENAVI de obras de edificación en Piélagos. Se ha dictado Sentencia favorable a Martinsa-Fadesa, S.A. absolviéndola de todos los pedimentos de la demandante, aunque se ha interpuesto Recurso de Apelación por ésta, recayendo Sentencia en apelación el día 13 de enero de 2009 desestimando el recurso y confirmando la de primera instancia con costas, frente a la misma CENAVI ha interpuesto recurso de Casación.
- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encuentra en la actualidad Recurrída en Casación. Existen además once procedimientos contencioso contra las licencias de obra, en su día dictadas por el Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en cuatro de ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se va a interponer el preceptivo recurso. Sin perjuicio de todo ello, se considera que no va a haber quebranto económico para la Sociedad al poder reclamar contra la administración la indemnización de los daños que puedan ocasionar a la Sociedad en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración y sobre todo porque la sentencia mantiene la procedencia de clasificar estos terrenos como suelo urbanizable delimitado, lo que permite plantear una ordenación alternativa.
- Con fecha 2 de junio de 2008, Construcciones Blau Verd, S.L, ha interpuesto demanda de resolución del contrato privado de compraventa de varias parcelas sitas en Antas (Almería), por valor de veinte y un millones de euros aproximadamente, celebrado entre Fadesa y la demandante en el año 2005. El petitum de la demanda se circunscribe a la solicitud de resolución del contrato, más la devolución de las cantidades abonadas, 1.250 miles de euros aproximadamente, a los que se deberán sumar los intereses legales desde el 5 de marzo de 2008.
- Con fecha 23 de enero de 2009 Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L., ha interpuesto demanda de incidente concursal en la que reclama el cumplimiento y resolución del contrato en relación a la promoción del Creixell (Tarragona) la cuantía de la demanda está valorada en 13.227 miles de euros.
- Con fecha 6 de noviembre de 2008 Asociación de Vecinos “Lomas de Badaguas” Frindercoll of Native, S.L. ha interpuesto una demanda en la que reclama el incumplimiento por parte de la empresa por no haber realizado las obras de la zona deportiva de la promoción de Badaguás.
- Las empresas Riojana de Barricas S.L. y Gesubin Siglo XXI S.L han interpuesto demanda en la que reclaman el cumplimiento del contrato y la obligación por nuestra parte de abonarles la parte del precio pendiente de pago la cuantía de la demanda se ha fijado en 4.958.349,86 €, presentada por

nuestra parte reconvenición solicitando la resolución del contrato por incumplimiento y la devolución de lo abonado 1.438 miles de euros.

- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., ha interpuesto una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352 miles de euros, reclaman 486 miles de euros por daños,.
- En el juicio de Orvi Promociones Inmobiliarias 2005, S.L. y Reigsa Invest, S.A. solicitando la resolución de un contrato de compraventa de inmuebles y la devolución de las cantidades entregadas, se dictó Sentencia el pasado 11 de noviembre de 2008 por la cual se acordó la resolución del contrato de compraventa por lo que Martinsa-Fadesa recupera la propiedad del suelo pero tiene que devolver las cantidades recibidas. La parte contraria ha apelado la sentencia.
- La sociedad BQ Finanzas, S.L. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que esta última fuera obligada a no pasar al cobro varios pagarés por importe 1.917 miles de euros. Se ha dictado Sentencia desfavorable por la que se condena a Martinsa-Fadesa, S.A. al depósito judicial de los pagarés.
- M^a Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 2.143 miles de euros. Está pendiente de dictarse Sentencia.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la resolución de su contrato y la indemnización por daños y perjuicios, por importe de 3.851 miles de euros. Está pendiente de celebrarse la vista del juicio.
- La comunidad de Propietarios “Parque de la Concepción” Manzana 13, interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando el pago de una indemnización por defectos en viviendas, por importe de 1.212 miles de euros. El procedimiento está pendiente de contestación.
- La sociedad Realía Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918 miles de euros. Pendiente de formalizar oposición.
- Fadesa fue demandada por varias comunidades de Propietarios, Comunidad de Propietarios Urbanización Can Cuyás C/ Camelias y Comunidades Parking, en total 650 viviendas en reclamación de deficiencias, si bien la cuantía de la demanda se ha fijado en indeterminada, en las reuniones mantenidas con las mismas valoraban las deficiencias en unos 6 millones de euros, en la actualidad se está intentando llegar a un acuerdo, ya aceptado por todas las comunidades, tan sólo pendiente de la Autorización de la Administración Concursal.
- Residencial Coruñesa de Viviendas, fue demandada por la Comunidad de propietarios C/ E. González López, C / Simón Bolívar, C/ Manuel Azaña, en reclamación de deficiencias, se tratan de viviendas entregadas en el año 1997 y aunque la cuantía de la demanda está señalada en 3.391.043 €, entendemos que la mayoría de las deficiencias se deben a un mal mantenimiento del edificio.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, núms. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias y de indemnización porque según ellos las plazas de garaje no cumplen las características contratadas, aunque desde que se han entregado las viviendas los coches se están aparcando con normalidad en las mismas.

- Martinsa-Fadesa, S.A. y la SAS fueron demandadas por varios clientes de la promoción de Saldia solicitando la resolución de sus contratos. Se dictó Sentencia en Primera instancia en la que tenían por resueltos los contratos con la obligación de devolverles las cantidades entregadas, solidariamente por las dos empresas. Está interpuesto recurso de apelación contra la misma.

Adicionalmente, existen aproximadamente otros 400 procedimientos judiciales, que versan esencialmente acerca de litigios y reclamaciones en el orden civil, por supuestos incumplimientos en entrega de viviendas, por deficiencias en la construcción, en el orden laboral por despidos y en el administrativo y contencioso-administrativo en relación con el valor o justiprecio de los predios expropiados, que se hayan en curso de cuya resolución, en opinión de los administradores de la Sociedad, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no este cubierto por las provisiones existentes. Los Administradores de Martinsa-Fadesa, S.A. consideran que las provisiones registradas en el balance de situación consolidado cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

Garantías.

Como consecuencia del contrato de venta de Escayolas Alba, S. L., el Grupo ha asumido un compromiso para hacerse cargo de determinados pasivos en el caso de que la Administración del Gobierno de la Rioja reclamase la retrocesión de subvenciones por importe de 800 miles de euros. La Dirección del Grupo considera que esta circunstancia es posible pero no probable de acuerdo con la información existente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Otros compromisos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 585 millones de euros (1.478 millones de euros en 2007) sobre existencias de promociones en curso.

20.- IMPUESTOS

20.1.- Tributación en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

Dado que a 31 de diciembre de 2008, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la Sociedad Dominante así como otras sociedades dependientes se encontraba en situación de concurso de acreedores, ello las impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual Martinsa Fadesa, S.A. era la Sociedad Dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo cual estas sociedades tributan en el ejercicio 2008 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

20.2- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

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

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

20.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.

A continuación se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el producto del beneficio contable multiplicado por el tipo impositivo vigente en España para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007:

	<i>miles de €</i>	
	2008	2007
Resultado consolidado antes de impuestos	(3.024.240)	(79.212)
Diferencias permanentes	(21.943)	(295.886)
Crédito por pérdidas fiscales no reconocidas	1.199.185	--
Resultado ajustado	(1.846.998)	(375.098)
Al tipo impositivo establecido en España	(554.099)	(121.907)
Ajustes de ejercicios anteriores al impuesto sobre ganancias	--	(4.139)
Pérdidas en sociedades extranjeras y diferencias de tipo	--	5.293
Participación en el resultado de sociedades puestas en equivalencia	--	(1.809)
Diferencias de tipo filiales extranjeras	(35.001)	--
Deuducciones y bonificaciones de cuota	--	(22.536)
Gasto/(Ingreso) por impuesto	(589.100)	(145.098)

Las diferencias permanentes de ejercicio 2007 corresponden principalmente al resultado por combinación de negocios por 416.293 miles de euros y a las ventas de activos revalorizados que han incorporado un mayor coste de ventas en el periodo por 275.999 miles de euros, estas últimas exentas fiscalmente de forma parcial.

La Sociedad se acogió en el año 2003 a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 42 del vigente Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo, se informa que los elementos patrimoniales en que se materializó la reinversión fueron acciones de la sociedad Compañía Agrícola Tesorillo, S.A., cuyo importe de rentas acogidas a la deducción ascendía a 173 miles euros.

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

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

La diferencias temporarias del Grupo se corresponden fundamentalmente por lo aportado por la Sociedad Dominante cuyas diferencias temporarias en el ejercicio 2008 ascienden a 521.922 miles de euros, aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos. En consecuencia en el ejercicio 2008 se generan créditos fiscales derivados de bases imponibles a compensar en el futuro por importe de 721.611 miles de euros, de los que se han registrado como activos por créditos fiscales 361.856 miles de euros.

20.4.- Impuestos diferidos.

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

	<i>miles de €</i>	
	2008	2007
Impuestos diferidos de activo	49.861	100.441
Provisión cartera	154.926	--
Warrants	39.600	45.500
Provisión insolvencias	2.682	--
Crédito fiscal impuestos anticipados derivadas de inspecciones fiscales	2.732	2.732
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.522	22.600
Crédito Fiscal por pérdidas	392.394	29.609
Transacciones pre-fusión	56.512	--
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(600.507)	--
Impuestos diferidos de pasivo	31.173	739.211
Disolución de compañías dependientes	7.793	7.803
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	3.863	5.142
Revalorización activos por combinación de negocio	616.966	705.156
Valor razonable activos en combinación de negocios	3.058	21.110
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(600.507)	--

Como se indica en el cuadro anterior en el balance de situación consolidado del ejercicio 2008 se ha procedido a netear el saldo de los impuestos diferidos de activo y de pasivo que se liquidaran simultáneamente ya que son la misma autoridad fiscal y corresponden al mismo ejercicio rebajando ambos conceptos en 600.507 miles de euros. El movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a 31-12-2007	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2008
Impuestos diferidos de activo					
Provisión cartera	--	151.133	--	3.793	154.926
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	--	--	--	2.682	2.682
Transacciones pre-fusión	--	--	--	56.512	56.512
Warrants	45.500	--	(2.400)	(3.500)	39.600
Crédito por BIN	29.609	361.856	--	929	392.394
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	22.600	4	(21.082)	--	1.522
Total	100.441	512.993	(23.482)	60.416	650.368

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a 31-12-2007	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2008
Impuestos diferidos de pasivo					
Revalorización activos	705.156	--	(73.367)	(14.823)	616.966
Disolución cias grupo	7.803	--	--	(10)	7.793
Valor razonable activos en combinación de negocios	21.110	--	(18.052)	--	3.058
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	5.142	--	(1.279)	--	3.863
Total	739.211	--	(92.698)	(14.833)	631.680

20.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

Administraciones públicas deudoras:

El saldo de "Administraciones públicas deudoras en el ejercicio 2008 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 74.841 miles de euros (44.925 miles de euros en 2007).
- b) IVA a devolver por importe de 4.816 miles de euros (3.896 miles de euros en el 2007).

- c) IGIC a devolver por importe de 0 euros (2.015 miles de euros en el 2007).
- d) Impuesto de sociedades deudor por importe de 16.307 miles de euros (7.194 miles de euros en 2007), procedente principalmente de Martinsa-Fadesa por importe de 15.628 miles de euros.

Administraciones públicas acreedoras

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

- a) IVA a pagar por 95.233 miles de euros. (54.317 miles de euros en 2007).
- b) Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por 1.763 miles de euros. (2.214 miles de euros en 2007).
- c) Seguridad social por 2.006 miles de euros. (980 miles de euros en 2007).
- d) Otros Impuestos por 22.866 miles de euros. (2.546 miles euros en 2007).

20.6.- Otra información.

Existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales declaradas hasta el ejercicio 2007 por importe de 143.099 miles de euros (67.990 miles de euros hasta el ejercicio 2006), según el siguiente detalle:

Año límite de compensación	miles de €	
	2008	2007
2008	1.618	14.100
2009	1.817	1.817
2010	7.295	3.135
2011	2.250	6.995
2012	--	--
2013	288	3.257
2014	987	9.960
2015	6.069	11.535
2016	12.985	13.830
2017	598	3.018
2018	151	3
2019	340	340
2020	--	--
2021	7.263	--
2022	101.438	--
Total	143.099	67.990

De las bases imponibles pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2008, 85.856 miles de euros corresponden a la Sociedad Dominante, las cuales fueron generadas íntegramente en el ejercicio 2007. A las pérdidas fiscales indicadas anteriormente habrá que añadir las generadas en el ejercicio.

21.- INGRESOS Y GASTOS

21.1.- Coste de ventas y otros gastos de explotación.

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

	<i>miles de €</i>	
	2008	2007
Coste de venta	626.114	1.095.524
Otros gastos de explotación	188.760	119.094
Total	814.874	1.214.618

	<i>miles de €</i>	
Desglose de gastos por naturaleza	2008	2007
Aprovisionamientos netos	645.272	710.094
Coste de activos vendidos	--	194.519
Gastos de personal	71.803	84.027
Servicios exteriores y tributos	57.562	114.054
Gastos financieros capitalizados	35.033	108.573
Gastos de carácter no recurrente	5.204	3.351
Total	814.874	1.214.618

Los conceptos más significativos incluidos en “gastos de carácter no recurrentes” son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Gastos de carácter no recurrente	2008	2007
Resultado por enajenación de inmovilizado	55	(995)
Indemnizaciones	--	2.155
Multas y sanciones	2.041	74
Otros Gastos (ingresos)	3.108	2.117
Total	5.204	3.351

Gastos de personal.

	<i>miles de €</i>	
Gastos de personal	2008	2007
Sueldos, salarios y asimilados	69.643	68.851
Cargas sociales	10.697	15.176
Total	80.341	84.027

El número medio de personas empleadas por el Grupo en el año 2008 y 2007 distribuido por categorías y segmentos, fue el siguiente:

2008			
Categoría	Actividad Inmobiliaria	Actividad Hotelera	Total
Dirección	51	8	59
Técnicos titulados	416	4	420
Administrativos	206	6	212
Comerciales	106	--	106
Operarios subalternos	241	57	298
Total	1.020	75	1.095

2007

Categoría	Actividad Inmobiliaria	Actividad Hotelera	Actividad Industrial	Total
Dirección	88	71	7	166
Técnicos titulados	589	21	59	669
Administrativos	358	103	61	522
Comerciales	210	--	10	220
Operarios subalternos	486	422	1.122	2.030
Total	1.731	617	1.259	3.607

2008

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	50	8
Técnicos titulados	284	136
Administrativos	63	149
Comerciales	45	62
Operarios subalternos	242	56
Total	684	411

2007

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	134	32
Técnicos titulados	352	317
Administrativos	299	223
Comerciales	122	98
Operarios subalternos	1.132	898
Total	2.038	1.569

21.2.- 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 2008 y 2007 se detalla como sigue:

2008			
			<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico	Dotaciones	Reversiones	Total
Provisión para existencias	2.276.530	--	2.276.530
Provisión para incobrables	69.121	(10.520)	58.601
Provisiones para reparaciones	4.396	(7.664)	(3.268)
Provisiones para costes pendientes	94.208	(89.062)	5.146
Otras operaciones de tráfico	495	(26.449)	(25.954)
Total	2.444.750	(133.694)	2.311.055

2007			
			<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico	Dotaciones	Reversiones	Total
Provisión para existencias	1.500	(607)	893
Provisión para incobrables	80	(193)	(112)
Otras operaciones de tráfico	13	(261)	(248)
Total	1.593	(1.061)	533

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 30 de junio de 2008 y que se muestra en el cuadro anterior.

Variación de provisiones de inmovilizado.

En el ejercicio 2008 no se han dotado provisiones para activos del inmovilizado material.

21.3.- Ingresos y gastos financieros.

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

			<i>miles de €</i>
Diferencial financiero	2008	2007	
Gastos financieros	(370.591)	(539.570)	
Diferencias de cambio netas	(52.998)	(21.579)	
Gastos financieros capitalizados	29.804	108.573	
	(393.785)	(452.576)	
Ingresos financieros	14.943	9.896	
	14.943	9.896	
Total	(378.842)	(442.680)	

22.- PARTES VINCULADAS

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

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

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

Accionistas relevantes.

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

Martinsa-Fadesa, S.A. es sociedad dependiente de las sociedades o personas detalladas a continuación, los que ostentan una participación total del 76,34%, siendo el 13,64 % participación directa y del 62,70% participación indirecta, según el siguiente desglose:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº acciones directas e indirectas	% de control directo	% de control indirecto
Fernando Martín Alvarez (*)	42.133.679	0,75%	44,46%
Antonio Martín Criado	14.082.731	--	15,11%
Agueira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,91%	--
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante	5.567.977	5,98%	--
Jesús Ignacio Salazar Bello	2.907.584	--	3,12%
Fernando Martín del Agua	8.137	--	0,01%
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	10	--	--
Total	71.141.499	13,64%	62,70%

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

Durante el ejercicio 2008 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del grupo.

La siguiente tabla muestra el importe total de las transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del Grupo durante el ejercicio 2007, realizadas en condiciones de mercado.

Accionistas relevantes	Sociedad	Transacción	Importe	Año
Femaral, S.L.	Martinsa	Contrato de Servicios	5.647	2007
D. Manuel Jove Capellán (*)	Fadesa	Compra Terrenos	118.600	2007
D. Manuel Jove Capellán (*)	Fadesa	Venta de acciones Parque Warner	7.854	2007
D. Manuel Jove Capellán (*)	Fadesa	Venta de activos	20.388	2007
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja	Martinsa	Préstamo para la Financiación de la OPA	48.672	2007
Inmobiliaria Altramud, S.L.	Martinsa	Venta de parcela	4.110	2007
Bancaja Habitat	Martinsa	Operaciones crediticias	3.634	2007
Bancaja Habitat	Martinsa	Intereses	685	2007
Bancaja Habitat	Martinsa	Venta de superficie edificable	85.510	2007
Total			295.100	

(*) Estas operaciones fueron realizadas por los administradores de la antigua Fadesa Inmobiliaria, S.A., sociedad actualmente fusionada, como consecuencia del contrato de transmisión de activos acordada previo a la formulación de la OPA.

Las transacciones relevantes con accionistas significativos en el ejercicio 2007 corresponden a los siguientes conceptos:

a) Contrato de servicios, Femaral como sociedad cabecera del grupo Martinsa tenía un contrato de prestación de servicios con la referida compañía. Los servicios prestados eran los siguientes: 1) Arrendamiento de las oficinas de la sede, ubicadas en el madrileño Paseo de la Castellana 120, 2) Gestión del grupo Martinsa, debiendo destacarse, en coherencia con lo que se apunta en el apartado relativo al personal, que Femaral era la sociedad a cuyo cargo corrían la práctica totalidad de la contratación y sueldos de los directivos y de la mayor parte del personal del grupo. Los saldos comerciales pendientes de pagar a Femaral por estos conceptos ascendían al 31 de diciembre de 2007 a 1.259 miles de euros; y por los servicios prestados a 5.647 miles de euros al 31 de diciembre de 2007. Con fecha 30 de junio de 2007 todas las operaciones han quedado canceladas, mediante la aportación de las oficinas a Jafemafe, que han sido a su vez aportadas a la Sociedad siendo ahora de su propiedad, y por el traspaso de todo el personal de Femaral a Martinsa, con efecto 1 de abril de 2007.

b) Con ocasión de la OPA sobre el 100% de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A., esta sociedad llegó a un acuerdo con Inversiones Frieira y Frieira Gestión (sociedades controladas por D. Manuel Jove) que eran titulares del 90% del capital social de Inmobiliaria Arrendadora de Galicia México, S.A. de C.V., sociedad de tasación de nacionalidad mexicana con domicilio en Augusto Rodán, número 43, Interior 404, Colonia Nápoles, 03810, México D.F., que era propietaria de un terreno situado en el Estado de Baja California Sur, municipio de Loreto, Estados Unidos de México con una superficie de 24.403.847 m², libre de cargas y gravámenes. En virtud de dicho acuerdo el 14 de marzo de 2007 Inmobiliaria Arrendadora vendió a Fadesa Inmobiliaria, S.A. el referido terreno por un precio de 118.600 miles de euros, de los cuales 20.984 miles de euros se pagaron en el momento de la firma y el resto esta aplazado en cuatro partes iguales a 6, 12, 18 y 24 meses. El valor del terreno se ha calculado sobre la base de valoraciones efectuadas por Construcción, Valuación y Asesoría, S.C.

c) El 27 de octubre de 2007 Fadesa presentó una oferta vinculante para adquirir de Arpegio Áreas de Promoción Empresarial, S.A. y de otros accionistas, una participación del 60,73% en el capital social de Parque Warner, sociedad en la que Fadesa Inmobiliaria, S.A. ya disponía de 13,1%. D. Manuel Jove manifestó a Promociones y Urbanizaciones Martin, S.A. su disposición a adquirir de Fadesa Inmobiliaria, S.A. la totalidad de la participación accionarial que pueda alcanzar en el capital social de Parque Warner, tanto la participación de que ya disponía como la adquirida como consecuencia de la operación mencionada, en ambos casos en términos y condiciones equivalentes a los derivados de la referida oferta vinculante, lo que fue aceptado por los oferentes, procediéndose a la venta por Fadesa Inmobiliaria, S.A. de toda su participación por un importe de 7.854 miles de euros, provisionado por la misma cantidad.

d) Con ocasión de la oferta pública de adquisición sobre el 100% de las acciones de Fadesa Inmobiliaria, S.A., con fecha de 14 de marzo de 2007, Fadesa Inmobiliaria, S.A. vendió a Manuel Jove Capellán, los siguientes activos: (i) Finca denominada Vaciamadrid del Manzanares o El Congosto o Soto de Ribas (en adelante, el "Coto"), siendo el precio de transmisión 6.000 miles de euros. El Coto ha sido tasado por

Jones Lang LaSalle con fecha 24 de noviembre de 2007 en la misma cantidad; (ii) Un avión marca Embraer, modelo Legacy, con matrícula EC-IIR, adquirido en régimen de leasing. A la fecha del acuerdo, el importe pendiente de amortizar ascendía a 12.528 miles de euros siendo el precio de transmisión la cuota pendiente de amortizar; (iii) Dos apartamentos situados en Coruxo de Arriba, Olerios (A Coruña), siendo el precio de transmisión de 210 miles de euros por cada uno de los apartamentos. (iv) Un bajo-entrepiano situado en Avenida de Linares Rivas 1-2-3, A Coruña, siendo el precio de transmisión 1.200 miles de euros. Los apartamentos y el local fueron tasados por Técnicos en Tasación, S.A. con fecha 23 de octubre de 2007 por un importe de 1.448 miles de euros. (v) Los coches que seguidamente se describen: Un coche de la marca Bentley modelo continental, un coche de la marca Mercedes, modelo 600 coupé, un coche de la marca Mercedes, modelo Clase S 350. El precio de transmisión de los Coches fue de 240 miles de euros.

e) Venta, con fecha 12 de diciembre de 2007, de un piso de oficinas sito en la calle Claudio Coello, de Madrid, más seis plazas de garaje, que estaba afecto a uso propio, con una superficie de 570 m², libre de cargas, a INMOBILIARIA ALTRAMUD, S.L., sociedad vinculada a AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., al estar participada por Dña. María Dolores Ortega. El precio de venta fue de 4.110 miles de euros.

f) El 14 de diciembre de 2007, Martinsa vendió a la sociedad Bancaja Habitat, perteneciente al Grupo Bancaja, consejero de la Sociedad, un suelo en Arroyofresno, que cuenta con 52.143 m² edificables en todo tipo de usos (vivienda libre, protegida, etc.) por 85.510 miles de euros.

Finalmente, y dada la naturaleza familiar de Martinsa hasta la entrada en el capital de determinados inversores privados e institucionales, a lo largo del periodo cubierto por la información financiera histórica, Femaral, sociedad cabecera por aquel entonces del grupo, otorgó un préstamo cuyo saldo medio en 2007 era de 15.700 miles de euros, con un tipo de interés del Euribor anual más medio punto porcentual, que se encuentra totalmente cancelado y amortizado en la actualidad.

Por otra parte y con ocasión de la compra de las acciones de Fadesa, FT CASTELLANA, S.A.U., sociedad participada al 100% por Femaral, otorgó con fecha 30 de octubre de 2007 a Martinsa un préstamo participativo, en condiciones de mercado, por importe de doscientos millones de euros (200.000 miles de euros), con la finalidad de satisfacer parte de los gastos asociados a la oferta pública de adquisición, que fue finalmente objeto de compensación de créditos mediante una ampliación de capital el 28 de diciembre del mismo año, por valor nominal de 361 miles de euros. La remuneración se componía de un tipo de interés equivalente al Euribor a (1) año y una remuneración variable por importe equivalente al 2% del beneficio neto después de impuestos de la prestataria resultante de sus estados financieros anuales. Los intereses se capitalizaron hasta la cancelación del préstamo por compensación.

Empresas asociadas y control conjunto.

El conjunto de sociedades incluidas en esta definición se especifica en la nota 3 de estas cuentas anuales consolidadas. Durante el ejercicio 2008 y 2007 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

miles de €

Saldos y Transacciones 2008	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	3	--	--	--	--
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	562	--	--	--
Asociadas Financieres Rive Gauche	2.716	1.027	--	--	--
Asociadas Groupe Fadesa Maroc	5.970	40	16.073	10.019	386
Asociadas Inpafer	--	360	--	--	--
Asociadas Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	1.255	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	23.828	--	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	16.280	--	--	1.061
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	130	--	--	11	26
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	30	--	89	62	1.360
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	23.826	--	--	--	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	--	5.072	--	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.600	14.938	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	59	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	1.150	--	--	--	--
Iberdom Sp Z.o.o.	965	--	--	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	--	--	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	939	--	2.506	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	1.181	--	125	166	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	15.498	--	952	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--
Volca Inmuebles, S.L.	120	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	171	--	--	--	--
Otros	--	125	--	--	--
Total	52.758	51.149	35.273	10.258	2.833

miles de €

Saldos y Transacciones 2007	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	250	--	--	--	--
Empresarios Integrados, S.L.	--	--	5.992	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche	5.878	--	--	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	26.171	--	--	1.101	--
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	--	--	18.352	895	--
Iberdom	965	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	1.150	--	--	--	--
Inversiones Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	--	--	938	--	--
Anjoca, S.L.	--	--	3	--	--
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	--	--	59	--	--
Les Terrases du Soleil, S.A.	--	--	--	45	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	--	--	375	--
Résidences du Soleil, S.A.	--	--	--	1.928	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	18.498	--	--	828	--
Société d'Aménagement de Saidia, S.A.	--	--	--	4.622	--
Urbatlas, S.A.	--	--	--	57	--
Volca Inmuebles, S.L.	120	--	--	--	--
Total	53.032	--	25.344	9.851	--

Administradores y Alta Dirección.

Los miembros del Consejo de Administración y demás personas que asumen la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado, así como los accionistas representados en el Consejo de Administración o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2008 y 2007 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2008 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 4.827 miles de euros que supone un 29% menos que el 2007(6.762 en 2007), de los que 3.541 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (5.084 en 2007), 496 miles euros (0 euros en 2007) en concepto de dietas y 790 miles de euros (1.678 en 2007) en concepto de sueldos y salarios.

Los miembros del consejo de administración no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida u otros (complemento de planes de pensiones por 870 miles de euros en 2007).

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 2008 por los miembros de la Alta Dirección ascienden a 962 miles de euros (1.557 en 2007). Excepto por la contratación de pólizas de seguros de vida cuyas primas en el ejercicio 2008 han ascendido a 2 miles de euros (2 miles de euros en 2007), dicho colectivo no disfruta de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

Otra información referente al Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad que mantienen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante o su Grupo, con indicación de los cargos o funciones que ejercen, son los siguientes:

Consejero	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Fernando Martín Álvarez	95,38	Femeral, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Álvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Presidente y Consejero Delegado
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuier, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquia, S.L.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Presidente
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
Inversiones Saona, S.L.	25,00	Cincovillas del Golf, S.A.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	24,00	Alvarez Conchado y Reysa, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	35,00	Fomento de Iniciativas Inmobiliarias, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	12,50	Nasozena, S.L.	Presidente del Consejo
Inversiones Saona, S.L.	99,99	Dricar de Inversiones, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	93,51	Inversiones Peroxa, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	99,68	Northgal, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	99,97	Canovan Patrimonios, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	99,99	Bekia Energy, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	23,08	Aguieira Inversiones, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	99,99	San Ginés Gestión de Inversiones, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	20,00	Grupo Hospitalario Modelo Belén, S.L.	Consejero
Bekia Energy, S.L.	11,76	Clean and Green Energy Investment, S.L.	Presidente del Consejo
Bekia Energy, S.L.	32,50	Inxenios Sostibles, S.L.	Administrador Único
D. Juan Carlos R. Cebrián	0	Corporación Caixagalicia	Consejero
D. Juan Carlos R. Cebrián	99,98	Inversiones Saona, S.L.	Administrado Único
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador solidario
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Rio, S.A.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín Corporación Hispana, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	33,00	El Paraiso de Doña Idefonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bramasur, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

23.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES

La remuneración al auditor por la auditoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 ha ascendido a 525 miles de euros (542 miles de euros en 2007).

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 306 miles de euros (362 miles de euros en 2007). En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoria.

24.- HECHOS POSTERIORES

a) Concurso de acreedores voluntario

El 8 de enero de 2009, el Magistrado-Juez del Juzgado nº 1 de lo Mercantil, dictó mediante auto, en el marco de un procedimiento *inaudita parte* de medidas cautelares, una resolución por la cual determinó la orden de abstención de la ejecución de cualquier garantía real o personal otorgada por la sociedad Martinsa Fadesa S.A., o cualquiera de sus sociedades filiales, nacionales o extranjeras, a la espera de la presentación de la acción de reintegración anunciada por la Administración Concursal.

b) Expediente de regulación de empleo

Con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad ha solicitado al Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores. El coste estimado de dicho expediente asciende a 6.300 miles de euros.

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

Riesgo que se derivan de los instrumentos financieros.

Cumpliendo con la normativa contable vigente, en la nota 12 de esta memoria, se detallan los principales riesgos que se derivan de los instrumentos financieros del Grupo. Por otra parte, el Consejo revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de los riesgos que se derivan de la actividad del Grupo, que se resumen a continuación.

Riesgos que se derivan de la actividad del Grupo.

La actividad principal del Grupo Martinsa Fadesa, se centra en la promoción inmobiliaria tanto en España, como en Portugal, Francia, Polonia, Hungría, Marruecos, México, Bulgaria y Rumania que incluye entre otras actividades el diseño, la construcción y la comercialización de viviendas.

En el desarrollo de dicha actividad, los principales riesgos en los que incurre el Grupo se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- Riesgos estratégicos: Consecuencia de la definición de la estrategia del Grupo Martinsa-Fadesa.
- Riesgos operativos: Son los propios del negocio que desarrolla la Sociedad y que podrían resumir en riesgos por deficiencia de calidad, costes de construcción, riesgos medioambientales y riesgos laborales.
- Riesgos patrimoniales: Hacen referencia a aquellos riesgos que pudieran ocasionar una destrucción o reducción del patrimonio de la Sociedad como consecuencia principalmente del acaecimiento de siniestros constructivos.
- Riesgos financieros: Ocasionados como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés.
- Riesgos sobre los sistemas de información o tecnológicos.

Los sistemas de control de riesgos del Grupo se basan en un conjunto de acciones estratégicas y operativas encaminadas al cumplimiento de las políticas de riesgo en cada área de actividad. Dichos sistemas suministran

la información precisa para posibilitar a las sociedades del Grupo el análisis de las distintas exposiciones al riesgo y su valoración.

Riesgos estratégicos.

La Comisión Ejecutiva es responsable de la definición de la estrategia del Grupo Martinsa Fadesa, estableciendo los distintos objetivos a alcanzar, revisando periódicamente las desviaciones en los distintos niveles de responsabilidad y tomando las medidas oportunas.

Riesgos operativos.

Sistemas de calidad y control de costes de construcción

Las Sociedades del Grupo cuentan con sistemas de gestión de la calidad formalmente implantados.

Asimismo, dichos sistemas están formalizados sobre la base de una asignación y asunción de responsabilidades en los distintos niveles, así como de una adecuada documentación de los procedimientos encaminados a prevenir, detectar y corregir eventuales desviaciones en los costes de construcción. Asimismo, los defectos estructurales en las viviendas construidas por el Grupo Martinsa Fadesa están asegurados por un periodo de diez años a través de las correspondientes pólizas decenales de carácter obligatorio.

Medioambientales

Es de gran importancia para el Grupo el estricto cumplimiento de la normativa medioambiental, evaluando en cada caso concreto los posibles impactos medioambientales y aplicando, además de la normativa de obligada observancia, determinados principios de gestión medioambiental, como son:

- El ahorro energético.
- Utilización, en la medida de lo posible, de materiales reciclables y biodegradables.
- Utilización de materiales debidamente homologados.
- Tratamiento y minimización de los residuos.
- Concienciación a los técnicos y demás trabajadores.

Riesgos laborales

La realización de sus actividades por parte de los trabajadores en el más alto nivel de seguridad y satisfacción es un objetivo prioritario y continuo del Grupo.

Para ello, además del estricto cumplimiento de la normativa vigente, la Sociedad sigue una política de formación, participación de la plantilla de trabajadores y control de las condiciones en las que se desempeña el trabajo diario.

Asimismo, con carácter periódico se evalúan los riesgos laborales y se planifica la actividad preventiva (planes de seguridad), tanto por la propia Sociedad como por profesionales externos.

Riesgos patrimoniales.

La prevención de este riesgo se realiza a través de los procedimientos de control interno, mediante la evaluación y el análisis de los riesgos a los que está sometido el patrimonio empresarial, cuantificando las posibles consecuencias por el acaecimiento de siniestros y garantizando su cobertura mediante la contratación de los oportunos contratos de seguros.

Riesgos financieros.

Los sistemas de control de los riesgos financieros están principalmente destinados a identificar, evaluar y cubrir los riesgos derivados de las variaciones del tipo de interés, procurando ajustar la deuda a una estructura de financiación adecuada, fundamentalmente usando el crédito hipotecario subrogable al cliente.

Riesgos sobre los sistemas de información o tecnológicos.

Su cobertura incluye la seguridad en los sistemas informáticos (limitación de accesos con claves personales o con copias de seguridad) y la protección de la propiedad intelectual e industrial, mediante la inscripción en el correspondiente Registro.

Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

Visión general de los resultados

Entorno económico

Actualmente la economía española se encuentra en una situación de crisis, en línea con lo que sucede en muchos de los países de nuestro entorno, que en el caso español tiene como protagonistas destacados el sector inmobiliario y el sector financiero. La inestabilidad de los mercados financieros, el descenso de los indicadores de confianza del consumidor, el incremento de los índices de desempleo, la crisis de las hipotecas en el mercado norteamericano, el alto nivel de endeudamiento de las familias españolas, etc., son algunos de los elementos que definen esta crisis global que afecta gravemente a la economía española.

Así, durante las últimas fechas vivimos instalados en un ambiente de crisis económica grave, fruto de la cual desde los gobiernos occidentales y las organizaciones económicas y financieras más relevantes se trata de transmitir un mensaje de calma al tiempo que se adoptan multitud de medidas encaminadas al sostenimiento de la actividad y la recuperación de la confianza de los consumidores.

El año 2007 se caracterizó, en términos macroeconómicos, por la buena marcha general de la economía en España, cuyo crecimiento llegó al 3,8% del PIB, una décima por debajo del crecimiento del año anterior, debido a una menor demanda doméstica.

En el ejercicio 2008 la situación ha empeorado considerablemente, situándose el crecimiento del PIB en 1,2% para todo el 2008 con una caída en el cuarto trimestre del 0,7% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior y una caída del 1% respecto al tercer trimestre de 2008. Por lo que respecta al desempleo, al término del cuarto trimestre este ha llegado a la cifra de 3.207.900 parados (13,91% de la población activa) según la Encuesta de Población Activa que publica el INE. En el sector de la construcción el paro crece ya a ritmos del 140% con cifras que superan los 354.000 parados más que hace un año. Las previsiones para el 2009 son de decrecimiento con la consiguiente repercusión en el empleo.

La restricción del crédito, tanto a empresas como a particulares, unida a la subida del Euribor hasta el cuarto trimestre del 2008, ha provocado un fuerte retraimiento de la demanda de viviendas. Una situación que continúa agravándose especialmente por el lado de la restricción del crédito y del crecimiento del desempleo

En España, el número de viviendas libres iniciadas según el Ministerio de Vivienda en el tercer trimestre de 2008 asciende a 55.858 viviendas, un 58% menos que las 133.518 viviendas libres iniciadas en el mismo periodo del ejercicio 2007. Por lo que respecta a la vivienda protegida, se produce un crecimiento del 46% en el número de viviendas iniciadas en el tercer trimestre desde las 13.317 del 2007 hasta las 19.415 del mismo periodo del 2008. Hay que resaltar que Martinsa-Fadesa cuenta con suelo para un número estimado de 21.175 viviendas de protección oficial.

Si consideramos los primeros once meses del año y los comparamos con el mismo periodo del ejercicio 2007, el número de visados para vivienda nueva asciende a 247.446 hasta noviembre de 2008, un 60% menos que los 618.503 visados del mismo periodo del ejercicio anterior (un 69% menos si lo comparamos con el 2006).

El futuro

Las perspectivas económicas mundiales se han visto considerablemente afectadas por la desaceleración económica que actualmente se extiende a todas las economías industrializadas. El aumento de las tensiones financieras, el actual ajuste del mercado de la vivienda y la intensificación de los efectos de contagio desde Estados Unidos hacia otras economías se han traducido en un significativo deterioro de las perspectivas de crecimiento mundial. A corto plazo, la desaceleración cíclica mundial reflejaría principalmente las débiles perspectivas de crecimiento de Estados Unidos y de otras economías industrializadas, aunque también se espera una ralentización de la actividad de los mercados emergentes, que se enfrentan a una demanda externa más débil y a los efectos de contagio negativos derivados de la evolución financiera.

Según las estimaciones del Banco Central Europeo, se espera que el crecimiento económico fuera de la zona del euro será débil hasta principios del 2009 y, a partir de entonces, comenzará a recuperarse de forma muy gradual, estimulado por políticas macroeconómicas acomodaticias, por la progresiva suavización de las tensiones financieras y por el descenso de los precios de las materias primas. Debido a la gran atonía del comercio mundial, la demanda externa de la zona del euro se mantendrá moderada hasta mediados del 2009 y se recuperará muy lentamente a partir de entonces. Las principales contribuciones a la demanda externa de la zona del euro provendrán de mercados emergentes y de países exportadores de petróleo, mientras que las contribuciones de las economías industrializadas seguirán siendo más limitadas.

En conjunto, se proyecta que el crecimiento anual del PIB real fuera de la zona del euro se sitúe en promedio en el 3,9% en el 2008, en el 2,4% en el 2009 y el 3,6% en el 2010. El crecimiento de los mercados de exportación exteriores de la zona del euro se situaría alrededor del 4,7% en el 2008, del 2,5% en el 2009 y del 5,0% en el 2010.

La zona del euro se enfrenta a un período prolongado de debilidad económica mundial y a condiciones de financiación restrictivas, que se espera se traduzcan en tasas negativas de crecimiento intertrimestral del PIB hasta mediados del 2009. La posterior recuperación muy moderada reflejaría la mejora gradual del entorno exterior en concreto, se estima que las presiones sobre los precios de las materias primas disminuirán considerablemente, así como el descenso esperado de los tipos de interés a corto plazo y la progresiva atenuación en la zona del euro de los efectos de contagio negativos derivados la evolución financiera. En consecuencia, se proyecta que el crecimiento medio anual del PIB real se sitúe en un intervalo comprendido entre el 0,8% y el 1,2% en el 2008, entre el -1,0% y el 0,0% en el 2009, y entre el 0,5% y el 1,5% en el 2010.

Las previsiones del FMI son aún más pesimistas esperando una evolución del PIB en el 2009 del -2% en las economías avanzadas y en la zona euro.

Por lo que respecta a la economía española El Gobierno presentó la décima Actualización del Programa de Estabilidad (APE) el pasado 16 de enero de 2009, con estimaciones y proyecciones macroeconómicas y fiscales para el período 2008-2011. Con respecto a los Presupuestos Generales del Estado, la APE ha recortado su previsión de crecimiento del PIB real para los años 2008 y 2009 hasta el 1,2% y el -1,6%, respectivamente y respecto al empleo se estima una caída del mismo del 3,3% en el 2009 hasta un 16% de la población activa, si bien la expectativa del consenso de analistas sobre el nivel de desempleo es que éste puede situarse en escenarios más negativos.

En cuanto a la evolución del mercado de la vivienda, la mayoría de analistas y profesionales del sector estiman que mostrará una tendencia negativa durante el año 2009.

La mayor preocupación radica en la existencia de un exceso oferta tras unos años de fuerte actividad en el sector de la construcción, en la dificultad del acceso al crédito por parte de los clientes como consecuencia de la crisis de liquidez en el sector financiero y en el incremento del desempleo.

Según se recoge en el análisis del sector inmobiliario del servicio de estudios del BBVA del mes de diciembre, ante este panorama del sector inmobiliario español, el alquiler surge como una opción económicamente rentable para acceder a una vivienda. En España el porcentaje de vivienda en propiedad es más alto que en

otros países europeos, pero históricamente no siempre ha sido así. Durante los años de fuerte crecimiento de los precios la opción de compra era la más rentable. Sin embargo, las estimaciones indican que en el entorno actual de crecimiento nulo o negativo de los precios la opción más rentable sería el alquiler, que además podría acelerar la absorción del stock de vivienda no vendido en el mercado y desencadenar una mayor movilidad geográfica en el mercado laboral español. En cualquier caso, la escasez de oferta de vivienda en alquiler necesitaría una política de vivienda enfocada a su desarrollo.

El sector inmobiliario español se encuentra en una fase de corrección y redimensionamiento profundo en un entorno de gran incertidumbre

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

La Compañía está enfocando sus mayores esfuerzos en alcanzar a la mayor brevedad un acuerdo con la masa de acreedores, que permita continuar su actividad de forma normalizada.

La Compañía continuará con el plan de viabilidad elaborado en el cuarto trimestre del año 2008 y que sirvió de base a la propuesta de Convenio de Acreedores, situándose el desempeño actual por encima de las previsiones.

Las premisas básicas del plan de viabilidad pasan por:

- Creación de valor a lo largo del tiempo mediante la gestión de suelo.
- Desarrollo de las promociones en curso cumpliendo 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 suelo.
- Adaptar la estructura de la Compañía a los objetivos del plan de viabilidad.

Hechos destacados

Grupo Martinsa-Fadesa, es un grupo de empresas dedicadas, fundamentalmente, a la actividad inmobiliaria y de construcción. 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 2008 se ha visto marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras. 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 el 2007 se acusaba un enfriamiento de la economía en general y de la actividad inmobiliaria en particular.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

- Con fecha 16 de marzo de 2008 la Compañía llegó a un principio de acuerdo sobre los términos y condiciones esenciales para proceder a la reestructuración de su deuda bancaria frente al sindicato de bancos que había participado en el Contrato de Financiación de la Compañía en febrero de 2007.
- Con fecha 7 de mayo de 2008, se firmó el Contrato de Novación del Contrato de Financiación con todas las entidades participantes en el Sindicato, y con otras entidades adicionales que mantenían posiciones acreedoras con Martinsa-Fadesa, unificando las deudas bajo un mismo contrato. El importe refinanciado ascendió a 3.741,7 millones de euros con un vencimiento a 33 meses.
- A la vista de la imposibilidad de atender a los compromisos de la Compañía y en especial a las condiciones que dicho acuerdo imponía, el 14 de julio de 2008, la Compañía solicitó el Concurso Voluntario de Acreedores, conforme a los criterios de prudencia y diligencia empresarial requeridos por la Ley, como mejor modo de evitar un empeoramiento de la situación de crisis de la Compañía que pudiera devenir irreversible y repercutir gravemente en sus acreedores y en los intereses de todos sus accionistas. Las sociedades del Grupo actualmente en Concurso son Martinsa-Fadesa, Inomar, Town Planning, Fercler, Construcciones Pórtico, Jafemafe e Inmobiliaria Marplus
- El 14 de julio la CNMV suspendió la cotización de las acciones de Martinsa-Fadesa
- Con fecha 24 de julio de 2008, se notifica por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña la declaración de Concurso Voluntario de Acreedores para la Compañía. En el mismo auto el Juez procedió a nombrar a la Administración Concursal encargada de la intervención de la actividad de Martinsa-Fadesa, integrada por Bankinter, en su calidad de acreedor ordinario representada por D. Antonio Moreno, la CNMV que a su vez designó a KPMG representada por D. Ángel Martín y a Dña. Antonia Magdalena del despacho de abogados Broseta.
- El deterioro de la actividad inmobiliaria y de la situación económica ha llevado a la Compañía a una reducción muy notable de su actividad constructora y promotora así como a una necesidad imperiosa de reducir sus costes y reasignar sus recursos de forma eficiente en el entorno actual. Como resultado, la Compañía ha llevado a cabo un expediente de regulación de empleo (ERE) en julio 2008 el cual supuso la salida de la Compañía de 312 empleados en España, de los cuales 79 correspondieron a adhesiones voluntarias. El coste total de las indemnizaciones ha ascendido a 6.154 miles de euros. Aproximadamente la mitad del coste ha sido financiado por fondos de FOGASA. Asimismo, el 12 de febrero de 2009 se ha presentado ante el Juzgado Mercantil nº 1 de La Coruña, Juzgado que tramita el Concurso, un nuevo ERE que afectaría a 283 empleados.
- Con fecha 2 de diciembre de 2008, la Administración Concursal emitió su informe, en el que se concluye de la siguiente manera: “A la vista de lo acaecido desde la declaración de Concurso el veinticuatro de julio de dos mil ocho, hasta la fecha de cierre del presente informe, esta Administración Concursal ha advertido que:
 - i. La Concursada ha venido vendiendo activos, dentro del desarrollo normal de su objeto social, durante el Concurso a precios razonables en función de las circunstancias del mercado.
 - ii. Que las entidades financieras han ido adquiriendo activos a precios razonables y ajustados a mercado sin minusvaloraciones.
 - iii. Que las entidades financieras han venido rehabilitando los préstamos promotores concedidos a la Concursada, extremo este que le ha permitido poder continuar con las obras encomendadas a terceros.
 - iv. Que como consecuencia de la colaboración de las entidades financieras durante el periodo que media hasta el presente informe, se aprecia una posible continuidad de la empresa, a pesar de las circunstancias de mercado.

- v. Que dada la intervención de la Concursada así como la colaboración mostrada por la Administración Concursal y sus Auxiliares delegados se ha conseguido transmitir un mensaje de tranquilidad a los compradores de viviendas así como a las Administraciones Públicas.
- vi. Que los proveedores y empresas contratistas han venido colaborando con la Concursada, lo que le ha permitido continuar con su actividad ordinaria.

A la visto de lo expuesto y a modo de resumen, esta Administración Concursal, y ello sin perjuicio de futuros acontecimientos, cree que existen datos indiciarios que nos llevan a pensar en la posible consecución de un plan de viabilidad.”

Con fecha 30 de diciembre de 2008, Martinsa-Fadesa, S.A. presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña una propuesta de convenio de acreedores, adhiriéndose ese mismo día Caja Madrid y La Caixa , entidades que suponen aproximadamente un 28% de la masa de acreedores.

- A fecha de aprobación de estas Cuentas Anuales, el Concurso se encuentra en la fase común, durante la cual se tramitarán las más de ochocientas impugnaciones que han sido presentadas a la lista provisional de acreedores. Tras esta fase se someterá la propuesta de convenio a la Junta de Acreedores, manteniéndose la intervención de la Administración Concursal hasta tanto se apruebe judicialmente el correspondiente convenio de acreedores. Martinsa-Fadesa, S.A. continúa trabajando para conseguir el mayor número posible de adhesiones de forma que la propuesta de convenio llegue a la Junta de Acreedores con una mayoría suficiente para su aprobación.
- En el último trimestre del 2008 y en los primeros meses del 2009, la Compañía ha llevado a cabo importantes operaciones de activos inmobiliarios que le permitirán afrontar con mayor solvencia la propuesta de convenio de acreedores.
- Hasta la fecha, Martinsa-Fadesa, está encontrando colaboración necesaria entre las distintas instituciones, acreedores y entidades financieras involucradas, para reiniciar promociones en curso que habían sido paralizadas como consecuencia de la declaración de concurso. En los próximos meses se continuarán reiniciando obras fruto de la cooperación con las entidades bancarias.
- El 8 de enero de 2009, el Magistrado-Juez del Juzgado nº 1 de lo Mercantil, dictó mediante auto medidas cautelares por el cual se ordenó al Agente de Garantías del préstamo de deuda Senior, así como cualquier beneficiario de las garantías, que se abstuviese de ejecutar cualquier garantía real o personal otorgada por la sociedad Martinsa-Fadesa, o cualquiera de sus sociedades filiales, nacionales o extranjeras, como medida necesaria para asegurar el previsible resultado de la anunciada acción de reintegración que habría de presentarse antes del día 9 de febrero por la Administración Concursal. La mencionada acción de reintegración fue presentada en la fecha prevista.
- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fadesa a 30 de junio, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA durante los meses de noviembre y diciembre de 2008, asciende a 7.733,4 millones de euros siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.
- *Martinsa-Fadesa* continúa siendo una de las Compañías europeas con mayor presencia internacional: actualmente, está presente en España, Portugal, Francia, Marruecos, México, República Dominicana, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria, República Checa y Eslovaquia, así como en Reino Unido, Irlanda y Alemania con oficinas comerciales.

Evolución de los negocios del Grupo

Rendimiento por actividades

La actividad inmobiliaria, que es la principal del Grupo, supuso el 99% de la cifra de ingresos y dentro de esta las ventas de viviendas y parcelas han supuesto 383 millones de euros (un 40% menos que en 2007) alcanzando las ventas de suelo 213 millones de euros (un 20% menos que en 2007).

Dentro del entorno económico y la situación de Concurso mencionada, dentro de la actividad tanto a nivel nacional como internacional se han escriturado 2.327 unidades. De las citadas unidades entregadas algo más de un 70% corresponden al área nacional.

Cartera de Preventas

El valor de las preventas realizadas durante el ejercicio 2008 cae con respecto al 2007 debido primordialmente a dos circunstancias: la crisis inmobiliaria en la que se halla inmerso el sector a nivel global y la situación de Concurso Voluntario de Acreedores en la que está la Compañía (las cifras del año son 585 millones de euros y 2.073 unidades.).

De esta manera el valor de las preventas en 2008 ha sido un 49% inferior al del 2007, mientras que el número de unidades prevendidas ha disminuido en un 57%.

El valor de las preventas en el extranjero se ha disminuido en un 70% respecto a 2007. La actividad comercial internacional ha representado en 2008 un 35% (26% en el 2007) sobre el total.

Si desagregamos este valor de preventas por países, España ha supuesto el 64%, seguida de Hungría con un 11%, Marruecos con un 10,7%, Francia con un 8,25%, México con un 2,9% y Portugal y Bulgaria con porcentajes mínimos.

Se produce una acusada caída en primera residencia debido a la incidencia de la crisis inmobiliaria y a la falta de liquidez de las familias para afrontar la compra de una residencia habitual. Las preventas de primera residencia disminuyen en un 72% con respecto al año anterior.

Las preventas en segunda residencia han disminuido un 5% en unidades y un 17% en valoración. La caída no ha sido tan pronunciada en este caso al incluirse en la cifra las operaciones realizadas con bancos.

Inversión en suelo y en patrimonio

Martinsa-Fadesa dispone en la actualidad de una cartera de activos en gestión estimada de 21,6 millones de metros cuadrados potencialmente edificables, según las observaciones realizadas en los párrafos siguientes. Un 33,84% de la cartera se compone de suelo preurbanizable, un 26,20% es urbanizable, un 39,96% finalista, obra en curso y patrimonio.

A continuación mostramos un desglose de los metros cuadrados, por estadios urbanísticos estimados a partir de la valoración de activos realizada en Diciembre de 2008, sobre la base de los informes de tasación realizados por tres sociedades independientes (VALMESA, TECNITASA Y THIRSA) inscritas en el Registro Especial de Tasadores del Banco de España con fecha de valoración 30 de Junio de 2008.

Edificabilidad potencial (m ² e)	
Total Suelo	16.854.084
Rústico	0
Preurbanizable	7.317.056
Urbanizable	5.665.375
Finalista	3.871.653
Obra en curso	4.678.781
Patrimonio	90.341
TOTAL m² NETO	21.623.206

Adicionalmente, la Compañía estima que determinados activos de suelo en desarrollo en los que los informes de valoración externos no han tomado en consideración aprovechamientos urbanísticos pueden incrementar en cerca de 2,2 millones de metros cuadrados potencialmente edificables estas cifras.

A nivel nacional, desde enero de 2008 se han producido un total de 68 avances urbanísticos en los suelos que está gestionando el Grupo, lo que supone avances sobre un total de 8.158.234 m²e y 58.013 viviendas.

Por lo que respecta al área internacional, desde enero de 2008 se han producido un total de 12 avances urbanísticos en los suelos que está gestionando el Grupo, lo que supone avances sobre un total de 404.546 m²e y 3.357 viviendas así como 157 habitaciones hoteleras.

En el 2009 se centrarán esfuerzos en transformar suelo para compensar el efecto de la coyuntura internacional sobre el ritmo de las actividades de venta y obra.

Investigación y Desarrollo

A consecuencia de las propias características de la Compañía, sus actividades y estructura habitualmente en la Sociedad no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

Acciones propias

Al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas y para facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción, MARTINSA-FADESA, S.A. adquirió durante el ejercicio 2008, 423.719 acciones propias por un importe de 6.525 miles de euros, a un precio medio de 15,40 euros por acción y vendió 876.086 acciones por 15.752 miles de euros, a un precio medio de 17,98 euros por acción, habiendo generado una pérdida de 852 miles de euros respecto del precio de adquisición.

El cuadro que resume las operaciones anteriores

Acciones propias	Nº títulos	<i>miles de €</i>	
		Valor	€/título Valor medio
Saldos a 31/12/2007	2.104.280	40.096	
Provisión		544	
Adquisiciones	423.719	6.525	15,40
Ventas	-876.086	-15.752	17,98
Saldo a 31/12/2008	1.651.913	31.414	
Pérdida en acciones propias		852	

Actividades del Comité de Auditoría durante el año 2008

El Comité se ha reunido en 5 ocasiones no habiéndose vuelto a reunir desde la solicitud del Concurso Voluntario, habiendo sido desde entonces asumidas todas sus funciones por el Consejo de Administración.

Los auditores externos han comparecido a lo largo del año a dos reuniones del Comité de Auditoría para i) analizar el trabajo de auditoría realizado sobre las cuentas del ejercicio 2007 y ii) informar sobre la planificación del plan de auditoría 2008.

Las actividades han sido las siguientes:

En relación con los estados financieros:

Ernst & Young, S.L. responsable de auditoría de las Cuentas de MARTINSA-FADESA, S.A., informó sobre los trabajos de revisión de las Cuentas del ejercicio 2008 así como acerca del Plan de trabajo para la revisión de las Cuentas del ejercicio 2008 y de la propuesta del trabajo de Auditoría de Cuentas para las sociedades del Grupo MARTINSA-FADESA.

Con periodicidad trimestral se verificó la información financiera a remitir a la CNMV, analizando la razonabilidad de los criterios aplicados y las magnitudes más significativas. En todos los supuestos la información contenida en la Cuenta de Resultados refleja adecuadamente la situación contable de MARTINSA-FADESA, S.A.

En relación con el control interno de riesgos:

Se analizó el informe presentado por el Director General Corporativo sobre los riesgos operativos, como riesgos más importantes para el sistema de control interno implantado en MARTINSA-FADESA, S.A., en el que se identifican los principales riesgos que afectan al área de suelo-promoción y al área patrimonial.

Se examinó el informe de los Auditores externos sobre los riesgos más significativos de MARTINSA-FADESA, S.A. a efectos del trabajo de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2008, teniendo en cuenta su importancia y probabilidad.

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

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

Concurso de acreedores voluntario

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 Martinsa-Fadesa, S.A., instó ante el Juzgado número 1 de La Coruña la declaración de Concurso Voluntario de Acreedores en previsión del no cumplimiento regular y puntual de sus obligaciones de pago. El jueves 24 de julio de 2008 fue aceptado el auto de declaración de Concurso emitido por el magistrado Juez de lo Mercantil número 1 de La Coruña D. Pablo González-Carrero Fojón.

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

La declaración de Concurso no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según queda reflejado en el auto judicial de 24 de julio. El Concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley. La Compañía se ha acogido a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al Concurso Voluntario de Acreedores con el fin de que su situación actual de insolvencia sea superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial.

Con posterioridad a la formulación el 3 de octubre de los anteriores estados financieros intermedios ha sido entregado al Juzgado Mercantil nº 1 de la Coruña el Informe Provisional de la Administración Concursal. La masa pasiva, tras las correcciones publicadas, se eleva a 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros. El carácter provisional del informe viene determinado por los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Compañía en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. Dicho informe está disponible en la página Web de la CNMV.

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

Esta propuesta ha sido depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de la Coruña, con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido dos de las principales entidades financieras acreedoras, que representan alrededor del 28 % de la deuda ordinaria con derecho a voto.

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

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos sociales el capital social de la entidad está compuesto por 93.181.822 acciones de 0,03 euros de nominal constituidas en una sola serie todas ellas suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de un número mínimo 100 de acciones para asistir y votar en las Juntas Generales. No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones de MARTINSA-FADESA, S.A..

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

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

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

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

Suspensión de cotización de las acciones de la Sociedad

Las acciones de la Compañía se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de Concurso Voluntario de Acreedores.

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
FEMARAL, S.L.	28.943.728	12.491.472 (1)	44,462%
ALMARFE, S.L.	1.211.472	0	1,300%
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	0	12,104%
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L.	6.942.020	0	7,449%
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152	0	0,818%
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A.	2.859.344	0	3,068%
PETRARQUÍA, S.L.	3.362.380	0	3,608%
TASK ARENAL, S.L.	2.907.584	0	3,120%
AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.	6.441.381	0	6,912%
CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	928.720	0	0,99%

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
(*1) ALMARFE, S.L.	1.211.472	1,300%
(*1) FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	12,104%

d) Cualquier restricción al derecho de voto

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

e) Los pactos parasociales

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

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

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

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

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

(1) Derecho de Adquisición Preferente

Desde el 14 de diciembre de 2.008 hasta el 14 de diciembre de 2.009, si los Inversores desean transmitir acciones de la Sociedad que representen, individualmente y en un solo acto, más de un 0,5% o, de forma acumulada y durante un periodo de 12 meses, más del 1,5% del capital social de la Sociedad, notificará por escrito dicha intención a los D. Fernando Martín Álvarez y de la Familia Martín Redondo, el precio al que tiene intención de vender y el resto de condiciones necesarias para el conocimiento completo de la operación proyectada para que estos puedan adquirirlas.

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

(2) Consejo de Administración

Mientras se encuentren en vigor los compromisos asumidos en los Acuerdos de Inversión los Accionistas se han comprometido a votar favorablemente al objeto de permitir que los siguientes Inversores tengan derecho a nombrar cada uno un (1) consejero en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN, sin embargo BANCAJA dimitió del Consejo con fecha 29 de agosto de 2.008

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

• Nombramiento y cese de miembros del Consejo de Administración

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

1.- Nombramiento, reelección y ratificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- Cese o remoción:

El Reglamento del Consejo en su artículo 28, establece:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o a instancias del Consejo de Administración en alguno de los supuestos que figuran en el apartado 2 siguiente.
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
 - a) En el caso de Consejeros Dominicales, cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado, entendiéndose que concurre dicha circunstancia cuando la entidad o grupo empresarial al que representa deje de ostentar una participación accionarial significativa en el capital social de la Sociedad o cuando la entidad o grupo empresarial en cuestión solicite su sustitución como Consejero.
 - b) En el caso de Consejeros Independientes, si se integra en la línea ejecutiva de la Sociedad o de cualquiera de sus sociedades filiales, o cuando por otra causa se den en él cualquiera de las circunstancias enumeradas en el artículo 11, incompatibles con la condición de Consejero

Independiente, salvo que el Consejo de Administración haga uso de la facultad de excepcionar dicha incompatibilidad, previo informe del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

- c) En el caso de Consejeros Ejecutivos, cuando cesen en los puestos ejecutivos en razón a los cuales se produjo su nombramiento como Consejero.
 - d) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición previstos en la Ley o en el presente Reglamento.
 - e) Cuando resulten amonestados por el Comité de Nombramientos y Retribuciones por haber incumplido gravemente alguna de sus obligaciones como Consejeros.
 - f) Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de que goza la Sociedad y su grupo en el mercado o poner en riesgo de cualquier otra manera sus intereses y en especial cuando el Consejo así lo considere, por resultar procesado o se dictara auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.
3. El Consejo de Administración no propondrá el cese de Consejeros Dominicales ni de Consejeros Independientes antes del cumplimiento del período estatutario para el que fueron nombrados, salvo en los supuestos previstos en el apartado precedente o por causas excepcionales y justificadas que, previo informe del Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sean consideradas de la suficiente trascendencia por el Consejo de Administración.
- Modificación de Estatutos.-

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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a las facultades para la compra de acciones, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de Junio de 2008 autorizo al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiera llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de MARTINSA-FADESA. El número máximo de acciones a adquirir no rebasará, sumándose al de las que ya posean la sociedad adquirente y sus sociedades filiales, el límite legal establecido, fijado en el 5% del capital en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Sociedades Anónimas, sin perjuicio de la aplicación de los límites inferiores que, dentro del legal aprobado en esa Junta, apruebe o haya aprobado el Consejo de Administración. La duración de la autorización es de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General.

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

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

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

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

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

Existen algunos casos de vinculación por una relación laboral común cuyo contrato de trabajo les reconoce el derecho a una indemnización en caso de extinción de la relación laboral por causas tasadas, generalmente sólo

por despido improcedente. Para fijar la indemnización normalmente se utiliza como base el salario fijo bruto anual del empleado vigente en el momento de producirse la extinción del contrato.

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

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

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

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante de éste Informe de gestión en virtud la Ley de Sociedades Anónimas. Dicho informe se encuentra disponible en la página web de la CNMV.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A., D. Ángel Varela Varas, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales, individuales y consolidadas del ejercicio 2008, formuladas en la reunión del 24 de marzo de 2009 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que los informes de gestión aprobados junto con aquellas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de MARTINSA-FADESA, en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 24 de Marzo de 2009

D. Ángel Varela Varas
Secretario

D. Fernando Martín Alvarez
Presidente

PETRAXARQUIA, S.L.
Representada por D. Antonio Martín Criado
Vicepresidente 1º

Grupo Empresarial Antequera, S.L.
Representada por D. Rafael Bravo Caro
Vocal

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

Vocal

D. Fernando Martín del Agua
Vocal

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

FT Castellana Consultores Inmobiliarios,
S.A.U.
Representada por D. Fernando Saiz
Vocal

Estructuras Deportivas Edaval, S.L.
Representada por D. José Manuel Serra Peris
Vocal

FEMARAL, S.L.
Representada por D. Rafael González de la Cueva
Vocal

MARTINSA  FADESA

Paseo de la Castellana, 93

28046 MADRID

Tel. 91 516 61 00

www.martinsafadesa.com

Imprime: Presval, S.A.