

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 13230

Informe de Auditoría

MARTINSA FADESA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2010

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de MARTINSA-FADESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de MARTINSA-FADESA, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, el Convenio de acreedores contempla en la segunda de sus dos alternativas, y entre otros aspectos con los que conforma en su conjunto dicha alternativa, el devengo de intereses de toda la deuda concursal ordinaria desde el 24 de julio de 2008, fecha de declaración del concurso de acreedores. La Sociedad ha registrado como gasto en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 calculados de acuerdo con las condiciones establecidas en la alternativa mencionada, por un importe de 352 millones de euros. En nuestra opinión, el reconocimiento de los mencionados intereses debería efectuarse una vez que se produzca la aprobación definitiva del Convenio de acreedores mediante sentencia firme, junto al resto de los efectos derivados de dicha aprobación, por lo que el resultado del ejercicio 2010 está infravalorado en 352 millones de euros y el pasivo no corriente sobrevalorado en dicho importe.

3. Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, contra la Sentencia aprobatoria del Convenio de acreedores se anunció por parte de dos acreedores recurso de apelación mediante sendos escritos el 14 de marzo de 2011. En su resolución de 23 de marzo de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña emplazaba a dichos acreedores para que interpusiesen los correspondientes recursos ante la Audiencia dentro del plazo de los siguientes 20 días hábiles.

En relación con esta circunstancia, las cuentas anuales no incluyen información respecto a que con fecha 19 de abril de 2011 estos acreedores presentaron finalmente en plazo sus recursos de apelación en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 2 anterior y excepto por la omisión de la información que se detalla en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de MARTINSA-FADESA, S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, en la que se menciona que la Sociedad presentó el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. Con fecha 15 de julio de 2010, y considerando la evolución actual y previsible tanto a corto como a medio plazo del sector inmobiliario, un grupo de acreedores presentó en el Juzgado mencionado anteriormente una Nueva Propuesta de Convenio de Acreedores en el que se suavizan sustancialmente los términos contenidos en la propuesta de convenio que en su día presentó el Consejo de Administración de la Sociedad.

Tras la publicación, el 18 de enero de 2011, por parte del Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña del decreto con el resultado de las adhesiones a la Nueva Propuesta de Convenio de Acreedores, el 11 de marzo de 2011 se dictó Sentencia aprobatoria del mencionado Convenio contra la cual se presentaron, tal y como se indica en el párrafo 3 anterior, dos recursos de apelación. En consecuencia, la Sentencia aprobatoria mencionada anteriormente sobre la Nueva Propuesta de Convenio de Acreedores no es firme.

Adicionalmente, como se indica en la Nota 1.3 de la memoria adjunta y, teniendo en cuenta la evolución de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, el Consejo de Administración de la Sociedad modificó el Plan de Viabilidad Inicial, presentando un Nuevo Plan de Viabilidad para el período 2011-2018, el cual, entre otros aspectos, muestra un posible desfase temporal de tesorería, entre las ventas de activos y los pagos previstos en torno a los ejercicios 2011 y 2012, por un importe aproximado de 61 millones de euros, cuya financiación no está comprometida ni garantizada. No obstante, la Sociedad, tras gestionar determinados acuerdos, ha preparado un "cash flow operativo" para el ejercicio 2011 que arroja un saldo positivo de tesorería al fin del mismo, incluyendo el primer pago de la deuda concursal ordinaria.

En estas circunstancias de incertidumbre, la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación definitiva del Nuevo Convenio de Acreedores, al cumplimiento del Plan de Pagos incluido en dicho convenio, al cumplimiento del Nuevo Plan de Viabilidad y a la obtención de la financiación necesaria.

6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.2 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la determinación al cierre del ejercicio 2010 del valor de las inversiones inmobiliarias, las existencias y otros activos de naturaleza inmobiliaria, el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Al 31 de diciembre de 2010, el deterioro acumulado registrado en el valor de los activos como consecuencia de estas valoraciones asciende a 3.283 millones de euros.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de MARTINSA-FADESA, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

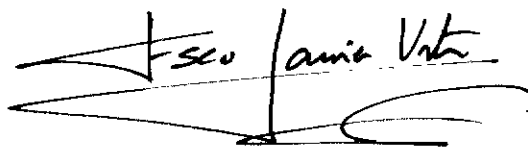
Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2011 Nº 01/11/14094
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre

30 de abril de 2011

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Francisco Javier Ustoa Alonso

MARTINSA-FADESA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010



ÍNDICE

Núm. Pág.

BALANCE	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	2
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	4
MEMORIA ANUAL.....	5
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA.....	5
2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....	9
3. - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.....	12
4. - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	12
5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	26
6.- INMOVILIZADO MATERIAL.....	27
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	28
8.- ARRENDAMIENTOS.....	30
9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	30
10.- EXISTENCIAS.....	50
11.- PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS.....	52
12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	53
13.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.....	58
14.- MONEDA EXTRANJERA.....	61
15.- INGRESOS Y GASTOS.....	61
16.- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.....	63
17.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....	65
18.- OTRA INFORMACIÓN.....	66
19.- HECHOS POSTERIORES.....	67
Informe de gestión	



MARTINSA-FADESA, S.A.
Balance correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Cifras en miles de euros)

	31-12-10	31-12-09		31-12-10	31-12-09
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible			Fondos propios		
Concesiones	887	1.339.720	Capital	(1.430.355)	(1.430.355)
Aplicaciones informáticas	250	268	Capital escrutado	(2.405.333)	(2.405.333)
Otro inmovilizado intangible	633	878	Prima de emisión	2.796	2.796
Inmovilizado material			Reservas	801.592	801.592
Terrenos y construcciones	15.144	17.137	Legal y estatutarias	(2.203.330)	(1.516.236)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	5.111	5.474	Otras Reservas	3.888	3.888
Inmovilizado en curso y anticipos	3.492	5.122	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(3.207.217)	(1.520.124)
Inversiones inmobiliarias	6.541	6.541	Resultado del ejercicio	(31.414)	(31.414)
Terrenos	26.019	28.188		(974.977)	(687.093)
Construcciones	1.976	1.976			
	24.043	26.212			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo					
Instrumentos de patrimonio	1.060.273	1.289.482			
Creditos a empresas del grupo y asociadas	756.584	934.769			
Inversiones financieras a largo plazo.	303.689	354.714			
Instrumentos de patrimonio	3.762	3.743			
Creditos a terceros	149	149			
Otros activos financieros	1.856	1.856			
Activos por impuestos diferidos	1.757	1.738			
	--	--			
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Existencias	3.233.952	3.816.313	Provisiones a largo plazo	444.792	242.170
Terrenos y solares	2.669.146	3.193.475	Otras provisiones	80.613	53.833
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	1.780.013	1.749.065	Deudas a largo plazo	80.613	53.833
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	540.181	192.283	Deudas con entidades de credito	356.307	146.437
Obras en curso de construcción de ciclo corto	--	1.106.200	Acreeedores por arrendamiento financiero	304.536	2.076
Edificios construidos	25.316	38.222	Otros pasivos no corrientes	75	75
Anticipos	316.228	99.065	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	51.696	144.286
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.408	8.638	Pasivos por impuestos diferidos	7.873	41.900
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	429.105	468.291			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	170.670	200.089			
Deudores varios	245.656	259.034			
Personal	8.293	5.438			
Activos por impuesto corriente	176	177			
Otros creditos con las Administraciones Públicas	196	86			
Inversiones financieras a corto plazo	4.113	3.467			
Creditos a empresas	350	101.810			
Otros activos financieros	77.007	84.535			
Periodificaciones a corto plazo	916	1.905			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	57.429	50.832			
Tesorería	3.701	6.957			
Otros activos líquidos equivalentes	53.728	43.875			
TOTAL ACTIVO	4.340.038	5.156.033	TOTAL PASIVO	4.340.038	5.156.033

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2010.

MARTINSA-FADESA, S.A.

 Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009
 (Cifras en miles de euros)

		2010	2009
OPERACIONES CONTINUADAS			
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	<i>Nota 15.1</i>	295.562	250.345
Ventas		294.833	244.428
Prestaciones de servicios		729	5.917
VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES TERMINADAS Y EN CURSO	<i>Nota 15.2</i>	(345.588)	(210.936)
APROVISIONAMIENTOS		(15.152)	(46.521)
Consumo de terrenos y solares	<i>Nota 15.2</i>	694	5.000
Obras y servicios realizados por terceros	<i>Nota 15.2</i>	(15.846)	(51.521)
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		2.494	814
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.494	571
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		--	243
GASTOS DE PERSONAL		(15.055)	(22.438)
Sueldos, salarios y asimilados		(13.462)	(19.321)
Cargas sociales		(1.593)	(3.117)
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(244.138)	(261.000)
Servicios exteriores		(28.083)	(39.433)
Tributos		(14.937)	(3.731)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<i>Nota 15.4</i>	(169.678)	(217.053)
Otros gastos de gestión corriente		(31.440)	(783)
AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	<i>Notas 5, 6 y 7</i>	(2.646)	(2.991)
DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO	<i>Notas 6 y 7</i>	(1.973)	(22.080)
Deterioros y pérdidas		(1.973)	(20.901)
Resultados por enajenaciones y otras		--	(1.179)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(326.496)	(314.807)
INGRESOS FINANCIEROS		11.943	82.071
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		--	17
En terceros		--	17
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		11.943	82.054
De empresas del grupo y asociadas	<i>Nota 16.1</i>	8.336	11.900
De terceros		3.607	70.154
GASTOS FINANCIEROS	<i>Nota 15</i>	(376.177)	(61.801)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		691	--
Por deudas con terceros		(376.868)	(61.801)
DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS		(264.169)	(392.555)
Deterioros y pérdidas	<i>Nota 15.4</i>	(267.585)	(384.302)
Resultados por enajenaciones y otras		3.416	(8.254)
RESULTADO FINANCIERO		(628.403)	(372.285)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(954.899)	(687.093)
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	<i>Nota 13.3</i>	(20.078)	--
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<i>Nota 3</i>	(974.977)	(687.093)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(974.977)	(687.093)

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados del ejercicio 2010.

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

	31-12-10	31-12-09
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	(954.899)	(687.093)
Ajustes del resultado	697.073	617.165
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios	--	14.900
Imputación de subvenciones	--	(243)
Transacciones no monetarias		
Amortizaciones y depreciaciones	2.646	2.991
Variación de provisiones por deterioro	1.973	237.954
Variación provisiones corrientes y no corrientes	26.632	6.240
Deterioro de instrumentos financieros	267.585	384.301
Resultado por bajas y enajenación de instrumentos financieros	(3.416)	1.512
Otros gastos	37.419	--
Ingresos por intereses financieros	Nota 15 (11.943)	(82.335)
Gastos por intereses financieros	Nota 15 376.177	51.845
	(257.826)	(69.928)
Cambios en el capital corriente		
Existencias	489.024	225.285
Deudores	48.946	118.260
Otros activos corrientes	(24.642)	9.757
Cuentas a pagar	(111.894)	(45.940)
Otros pasivos corrientes	318.683	(45.469)
Otros activos y pasivos no corrientes	(175.843)	5.469
Impuesto sobre las ganancias pagado	--	(304)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Intereses pagados	(25.238)	(21.136)
Intereses cobrados	973	1.366
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación	262.183	177.358
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias	463	--
Activos financieros corrientes y no corrientes	8.400	45.131
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	5.500	--
Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión	14.363	45.131
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Efectivo obtenido de entidades financieras	11.943	53.413
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito	(281.892)	(279.320)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación	(269.949)	(225.907)
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año	6.597	(3.418)
Tesorería al inicio del año	50.832	54.250
Tesorería al final del año	Nota 9,1 57.429	50.832

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2010.

MARTINSA-FADESA, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2010 y 2009 (Nota 11)
(Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Acciones propias	Rdos. de ej. anteriores	Resultado del ejercicio	Subvent.	Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero 2009	2.796	801.592	3.888	909.211	(31.414)	--	(2.429.335)	243	(743.019)
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:									
- Transferencia de otras subvenciones	--	--	--	--	--	--	--	(243)	(243)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(687.093)	--	(687.093)
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	--	--	--	(687.093)	(243)	(687.336)
Traspasos entre reservas	--	--	--	(2.429.335)	--	--	2.429.335	--	--
Compra y venta de autocartera	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	2.796	801.592	3.888	(1.520.124)	(31.414)	--	(687.093)	--	(1.430.355)
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:									
- Transferencia de otras subvenciones	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(974.977)	--	(974.977)
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	--	--	--	(974.977)	--	(974.977)
Traspasos entre reservas	--	--	--	(687.092)	--	--	687.093	--	--
Saldo a 31 de diciembre 2010	2.796	801.592	3.888	(2.207.216)	(31.414)	--	(974.977)	--	(2.405.333)

MARTINSA-FADESA, S.A.

Estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2010 y 2009
(Cifras en miles de euros)

A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.010	2.009
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(974.977)	(687.093)
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	--
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	--	--
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	--	(243)
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	(243)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	--	(243)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(974.977)	(687.336)

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de variaciones en el patrimonio neto del ejercicio 2010.

MEMORIA ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2010

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1.- Naturaleza y actividades de la Sociedad.

Martinsa-Fadesa, S.A. antes denominada Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad anónima el 20 de noviembre de 1991 por un periodo de tiempo indefinido, cambiando a su actual denominación el 14 de diciembre de 2007. Su objeto social y actividades principales consisten en la promoción inmobiliaria y la construcción, contemplando también todas las actuaciones derivadas de las mismas (compra y venta de solares, edificación, gestión urbanística, etc.), así como la adquisición, cesión, disposición y enajenación de toda clase de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza. La actividad promotora y de construcción de la Sociedad se ha realizado en España.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, dedicadas, fundamentalmente, a la actividad inmobiliaria y de construcción, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas (ver nota 2.1).

El domicilio social de la Sociedad está establecido en A Coruña, Avenida Alfonso Molina, s/n (hoy calle Manuel Guzmán, nº 1)

Las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización de forma cautelar desde el 14 de julio de 2008, fecha en que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó presentar la solicitud de concurso voluntario de acreedores.

1.2.- Situación Concursal.

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

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Pórtico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. e Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la Sociedad Dominante, siendo admitidas por el Magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008. Todas estas sociedades, excepto Construcciones Pórtico, S.L., disponen de convenio con adhesiones suficientes para que, una vez se concluyan los trámites judiciales en curso, se levante la situación concursal.

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

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

En este sentido, con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, nombrados por el Juez competente, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva siguió criterios de liquidación y, en consecuencia, no podría compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto..

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos preveía la devolución de la deuda concursal a lo largo de un periodo de 8 años, sin quita y con remuneración de aquella desde la fecha de declaración del concurso. La superación del plazo de cinco años para el pago de la deuda suponía 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.

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

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

- 1.- Primera alternativa: prevé una quita del 70% y una espera sin remunerar de 5 años.
- 2.- Segunda alternativa: prevé, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario. Adicionalmente:
 - No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso a euribor a un año más 50 puntos básicos.
 - El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año.
 - Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%.
 - Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses.
 - Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo con remuneración fija del 6% más remuneración variable equivalente al 70% del beneficio después de

impuestos que, conforme a la Ley, pueda ser distribuido entre los accionistas, siendo el límite conjunta de ambas remuneraciones el 15% anual.

- Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía.
- Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

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

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

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

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

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

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

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

Por último, simplemente queda por advertir que la Sentencia aprobatoria del Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. no es firme y no lo será en tanto en cuanto esté abierta la vía de recursos contra la misma, debiendo advertirse al mismo tiempo que conforme al art. 197.5 de la Ley Concursal el Juez del concurso podría acordar motivadamente, de oficio o a instancia de parte, suspender en todos o en algunos de sus

términos la eficacia del Convenio al admitir los recursos de apelación. La decisión del Juez del concurso, en su caso, podría ser revisada por la Audiencia Provincial a solicitud de parte, en cuyo caso esta cuestión debería ser resuelta con carácter preferente antes de entrar en el fondo del recurso.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2010 se ha registrado la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda. Adicionalmente, teniendo en cuenta el grado de adhesiones realizadas a la propuesta de convenio y a la situación en la que se encuentra en su conjunto el proceso concursal, el consejo de administración de la sociedad alberga fundadas expectativas de que finalmente adquiera firmeza la aprobación del convenio en las próximas semanas. Como consecuencia de lo anterior se ha procedido a registrar en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 que, de acuerdo a las condiciones del convenio, ascienden a 352 millones de euros

Por su parte, en la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2010 y 2009, no se han tenido en cuenta los vencimientos que se indicaban en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivaban de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figuraba clasificada en los vencimientos que tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se mostraba en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

1.3.- Plan de viabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha gestionado y cerrado acuerdos que permiten mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos. En este sentido se mantiene actualizado un cash flow operativo para el ejercicio 2011 que arroja un saldo positivo de tesorería al fin del mismo, incluyendo el primer pago de la deuda concursal ordinaria por aproximadamente 17 millones de euros. Este cash-flow está siendo objeto de un exhaustivo seguimiento con carácter semanal y hasta la fecha de la formulación se viene cumpliendo.

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

2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1.- Imagen fiel.

Las cuentas anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros auxiliares de la contabilidad de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el texto Refundido de Sociedades Anónimas, el R.D. 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores; de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos del efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2010, que están expresadas en miles de euros, han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 24 de junio de 2010.

Las cuentas anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. han sido formuladas por los Administradores teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales; no existiendo ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

De acuerdo con la legislación vigente, Martinsa Fadesa, S.A. es la cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Grupo Martinsa Fadesa, por lo que los Administradores de la misma están obligados a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como, por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Dichas cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa Fadesa correspondientes al ejercicio 2010, formuladas por los Administradores, se someterán igualmente a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

2.2.- Principio de empresa en funcionamiento.

Como se menciona en la nota 1.2 anterior, la nueva propuesta de convenio ha tenido una adhesión del 73,69% del pasivo ordinario. Se prevé que la resolución judicial a las apelaciones anunciadas se realice durante las próximas semanas permitiendo que la aprobación del Convenio judicialmente adquiera firmeza. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez se cumpla con lo anterior la Sociedad seguirá realizando sus actividades con normalidad.

La actual situación patrimonial que se refleja en el balance adjunto está provocada por las pérdidas del ejercicio 2010 y de ejercicios anteriores que se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y en sociedades participadas. La provisión total registrada al 31 de diciembre de 2010 por estos conceptos asciende a 3.283 millones de euros (2.982 millones de euros en 2009). La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, renovado en abril de 2010 por dos años más, suspende, con vigencia temporal conjunta de cuatro años, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando los fondos propios se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2010 asciende a 1.989 millones de euros (1.951 millones de euros en 2009). No obstante, la aprobación del Convenio implicará la conversión de una buena parte de créditos concursales en préstamos participativos, que junto la aplicación de la norma de suspensión del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital evitarán que la Sociedad se halle en causa de disolución.

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

2.3.- Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad, 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. 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 de la Sociedad.

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 la Sociedad registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por

el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 58 millones de euros (332 millones en el año 2009). La disminución del saldo se debe al traspaso a deuda concursal de aquellos contratos que por dicho procedimiento ha quedado firme la deuda.

La Sociedad 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 la Sociedad. 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.

Deterioro de los activos materiales. La Sociedad analiza anualmente la existencia de posibles deterioros en sus activos materiales. Una vez analizado el valor de uso de dichos activos, se dota una provisión por deterioro de activos si resulta necesario.

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

En el proceso de valoración de los activos, la situación que atraviesa el mercado inmobiliario en la actualidad ha llevado a los expertos independientes y a la propia Sociedad a utilizar hipótesis de trabajo mucho más conservadoras en cuanto a las edificabilidades futuras previsibles en cada ámbito, los precios de venta estimados de los diferentes tipos de activos y los plazos de desarrollo del proceso de gestión urbanístico, de construcción y comercialización de las promociones. Los factores anteriormente detallados han dado lugar a una valoración de los activos inferior a la obtenida en el año anterior, y que se ha reflejado en las presentes cuentas anuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, dado que los indicadores mencionados sobre los que se basan 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.

Los Administradores evalúan la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Sociedad 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.

2.4.- Comparación de información.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2010, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Aplicación de nuevas normas

Durante el ejercicio se han aplicado por primera vez las siguientes modificaciones a las normas o nuevas normas, circunstancia que deberá tenerse en cuenta en la comparación con el ejercicio anterior.

Modificaciones introducidas al Plan General de Contabilidad mediante el Real Decreto 1159/2010

Las presentes cuentas anuales son las primeras que los administradores de la Sociedad formulan aplicando las modificaciones introducidas al Plan General de Contabilidad mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de

septiembre. En este sentido, en virtud de lo dispuesto en el apartado a) de la Disposición Transitoria Quinta de este Real Decreto, la información comparativa se presenta sin adaptar a los nuevos criterios, calificándose, en consecuencia, las cuentas anuales como iniciales a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

En el presente ejercicio resulta por primera vez de aplicación la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales. En virtud de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda, en el primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, la Sociedad suministra exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago y no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales, a estos exclusivos efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

2.5.- Agrupación de partidas.

La Sociedad no ha realizado agrupación de partidas en el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo.

2.6.- Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009.

3. - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2010, que los Administradores de la Sociedad presentarán a la Junta General de accionistas para su aprobación es traspasar a resultados negativos de ejercicios anteriores el importe de 974.977 miles de euros, correspondiente al resultado del ejercicio.

4. - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2010 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1.- Inmovilizado intangible.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de pérdida de valor en ninguno de los bienes de inmovilizado intangible de la Sociedad, estimando los Administradores de la Sociedad que el valor recuperable de los activos es mayor a su valor en libros, por lo que no se ha dotado provisión alguna por deterioro de valor.

El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocio es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. Los activos intangibles con vida útil definida se amortizan en función de su vida útil. En particular, las aplicaciones informáticas se valoran por su coste de adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de cinco años.

Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

4.2.- Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.6.

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 conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los elementos que están siendo objeto de construcción y sobre los 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".

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.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material desde el momento en que están disponibles para su puesta en funcionamiento siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste del mismo entre los siguientes años de vida útil estimada:

Concepto	Años de vida útil
Edificios	50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 10
Otro inmovilizado	8 a 10

4.3.- Inversiones inmobiliarias.

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2 relativa al inmovilizado material.

4.4.- Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

4.4.1.- Arrendamiento financiero.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

4.4.2.-Arrendamiento operativo.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendador, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendataria se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5.- Permutas de activos.

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

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

Cuando la permuta no tenga 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.

4.6.- Deterioro de valor de activos no financieros corrientes y no corrientes.

La Sociedad 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, la Sociedad 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, excepto las correspondientes a fondos de comercio. 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.

Con carácter semestral se determina el valor razonable de los activos no financieros en base a las tasaciones realizadas por expertos independientes inscritos en el Registro de Entidades de Tasación homologadas por el Banco de España, que aplican metodología de cálculo establecida en la norma ECO-805/2003.

En particular, los activos inmobiliarios registrados en diferentes epígrafes del balance, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. se encuentran valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, determinado según lo indicado en el párrafo anterior, si este fuera menor.

4.7.- Instrumentos financieros.

4.7.1.- 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. La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

Préstamos y cuentas a cobrar.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que la inversión se valora por el valor contable de los elementos que integran el negocio. En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Activos financieros disponibles para la venta.

Incluyen los valores representativos de deuda y los instrumentos de patrimonio que no se han incluido en las categorías anteriores.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado de manera fiable se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de su valor.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Cancelación.

Los activos financieros se dan de baja del Balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones del valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

4.7.2.- 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 periodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías:

Débitos y partidas a pagar.

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Pasivos financieros mantenidos para negociar.

Incluyen los pasivos financieros emitidos con la intención de readquirirlos en el corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se reconocen y valoran con los mismos criterios que los activos financieros mantenidos para negociar.

Cancelación.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.7.3.- Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7.4.- 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 nominal, 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 las 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. Para las cuentas a cobrar a plazo inferior a un año los Administradores de la Sociedad estiman 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 nominal, 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, los Administradores de la Sociedad estiman 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 nominal, 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.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad 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 de la Sociedad. Además, la Sociedad tiene otros activos y pasivos financieros tales como cuentas a cobrar y cuentas a pagar por operaciones del tráfico.

4.7.5.- Deterioro del valor de los activos financieros.

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda.

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio.

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En este sentido, la Sociedad considera, en todo caso, que los instrumentos se han deteriorado ante una caída de un año y medio y de un 40% de su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

El valor razonable de las plusvalías tácitas de aquellas inversiones asignables a sus activos y existencias inmobiliarias, se determina en base a las tasaciones realizadas por expertos independientes que aplican normas de valoración y procedimientos establecidos en la norma ECO-805.

4.8.- Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

La Sociedad 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.

4.9.- Existencias.

Las existencias se valoran al menor entre el coste de adquisición y/o producción. Las existencias adquiridas en combinaciones de negocio se valoran a valor razonable menos la provisión por deterioro.

- *Terrenos y solares:* Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se traspassa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.
- *Promociones en curso:* Como promociones en curso se incluyen los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a los solares, la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción por la financiación obtenida por la ejecución de la misma.
 - *Promociones en curso de construcción a ciclo corto:* Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año desde el 31/12/2010.
 - *Promociones en curso de construcción a ciclo largo:* Recoge las promociones en curso cuyo plazo de construcción pendiente supere un año desde el 31/12/2010.
- *Edificios construidos:* A la finalización de cada promoción inmobiliaria, la Sociedad sigue 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 la Sociedad trabaja como constructora 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 realizable 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.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

El valor neto realizable de las existencias se obtiene en base a las tasaciones realizadas por expertos independientes que aplican los métodos de valoración y procedimientos establecidos en la norma ECO-805.

4.10.- Transacciones en moneda extranjera.

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable. Las diferencias de cambio se registran directamente en el patrimonio neto si la partida no monetaria se valora contra patrimonio neto y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se valora contra el resultado del ejercicio.

4.11.- Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.12.- Impuestos sobre beneficios.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como

aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.13.- Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. La Sociedad sigue el criterio de registrar los ingresos derivados de la venta de viviendas de promociones inmobiliarias en el momento de la entrega de las llaves (firma en escritura pública de la compraventa).

Las entregas, en efectivo o en efectos comerciales a cobrar, en concepto de a cuenta, recibidas de clientes durante el periodo comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en la escritura pública, se registran como "Anticipos de clientes" en el pasivo del balance adjunto.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. El reconocimiento de los ingresos derivados de las ventas de solares y parcelas se realiza en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, realizando la provisión correspondiente por los costes pendientes de incurrir.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.14.- Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la formulación de las cuentas anuales sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Cuando la Sociedad 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.

El movimiento de los saldos de provisiones y contingencias durante el ejercicio 2010 y 2009 se encuentra reflejado en la nota 12.

Provisiones no corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para impuestos: Como consecuencia de las distintas interpretaciones de la normativa fiscal aplicable principalmente en el caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que recaen sobre los préstamos hipotecarios, la Sociedad, hasta el ejercicio 2002, tenía adoptado el criterio de liquidar dicho impuesto exclusivamente sobre el importe del principal, sobre la base de sentencias del Tribunal Supremo. No obstante, por aplicación del principio de prudencia, la Sociedad mantiene registrado dentro del epígrafe "Provisiones para impuestos" un saldo de 22.905 miles de euros (28.253 miles de euros en 2009) para hacer frente a posibles resoluciones de los tribunales y distintas Administraciones contrarias a la posición de la Sociedad. Desde el ejercicio 2003, de acuerdo al cambio normativo introducido, se liquidan los impuestos correspondientes considerando como base imponible la responsabilidad hipotecaria máxima. Ver nota 12.1. Adicionalmente, como consecuencia de procesos de inspección fiscal concluidos en el ejercicio 2010 con actas firmadas en disconformidad se han provisionado 26.339 miles de euros para atender los riesgos derivados de las mencionadas actas fiscales.
2. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: 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 9.597 miles de euros (9.597 miles de euros en 2009). Ver nota 12.1
3. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. La Sociedad mantiene registrado un saldo de 21.771 miles de euros (15.983 miles de euros en 2009) para atender dichos compromisos. Ver nota 12.1

Provisiones corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 4.397 miles de euros (4.397 miles de euros en 2009), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas

reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, la Sociedad tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 12.1

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 110.941 miles de euros (123.818 miles de euros en 2009). Ver nota 12.1
3. Provisiones por otras operaciones comerciales: Su importe al cierre del ejercicio es de 17.635 miles de euros (2 miles de euros en 2009).

4.15.-Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social.

4.16.- 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.

Con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad solicitó al Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la apertura de un expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores, que supuso un coste de 6.300 miles de euros y que fue registrado en el capítulo de gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio.

4.17.- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo. Las actividades de la Sociedad no tienen más incidencia en el medio ambiente que las derivadas del desarrollo de las promociones.

Todas las actuaciones realizadas por la Sociedad relativas a la minimización del impacto ambiental de sus promociones han sido incluidas como mayor coste de las mismas.

4.18.- Subvenciones, donaciones y legados.

La Sociedad contabiliza las subvenciones recibidas por la adquisición de suelo para la construcción de viviendas en régimen de protección oficial, en el momento de la concesión por el organismo estatal o autónomo correspondiente. Se registran en el patrimonio por no ser reintegrables.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir

activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.19.- Negocios conjuntos.

La empresa contabiliza sus inversiones en Uniones Temporales de Empresas (UTEs) registrando en su balance la parte proporcional que le corresponde, en función de su porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente. Asimismo, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte que le corresponde de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto. Igualmente, en el Estado de cambios en el patrimonio neto y en el Estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponden.

4.20.- Transacciones con partes vinculadas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance en el ejercicio 2010 y 2009 ha sido el siguiente (en miles de euros):

2010					Miles de €
Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2009	Inversiones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31-12-2010
Concesiones administrativas	320	--	--	--	320
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.341	450	--	(16)	4.775
Total coste	4.736	450	--	(16)	5.170
Amort. acum. concesiones administrativas	(52)	(18)	--	--	(70)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(52)	(19)	--	--	(71)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(3.463)	(695)	--	16	(4.142)
Valor neto	1.169	(282)	--	--	887

2009					Miles de €
Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2008	Inversiones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31-12-2009
Concesiones administrativas	2.574	--	(2.254)	--	320
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.164	334	(157)	--	4.341
Total coste	6.813	334	(2.411)	--	4.736
Provisiones	--	(1.353)	1.353	--	--
Amort. acum. concesiones administrativas	(811)	(142)	901	--	(52)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(33)	(19)	--	--	(52)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(2.655)	(808)	--	--	(3.463)
Valor neto	3.314	(1.988)	(157)	--	1.169

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 2.906 miles de euros (1.471 miles de euros en 2009).

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2010 y 2009 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

2010							miles de €
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2009	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2010	
Terrenos y construcciones	11.759	--	--	(154)	(1)	11.604	
Maquinaria, planta y equipos	23.244	--	--	(267)	(744)	22.233	
Anticipos e inmovilizaciones en curso	6.541	--	--	--	--	6.541	
Total Coste	41.544	--	--	(421)	(745)	40.378	
Provisiones	(5.976)	--	--	--	--	(5.976)	
Amort. acum. construcciones	(309)	--	(223)	15	--	(517)	
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(18.122)	--	(1.175)	119	437	(18.741)	
Valor neto	17.137	--	(1.398)	(287)	(308)	15.144	

2009							miles de €
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2008	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009	
Terrenos y construcciones	5.084	--	--	(1.395)	8.070	11.759	
Maquinaria, planta y equipos	24.710	--	83	(1.549)	--	23.244	
Anticipos e inmovilizaciones en curso	26.543	--	1	(14.900)	(5.103)	6.541	
Total Coste	56.337	--	84	(17.844)	2.967	41.544	
Provisiones	--	--	(6.174)	198	--	(5.976)	
Amort. acum. construcciones	(337)	--	(90)	118	--	(509)	
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(17.481)	--	(1.594)	953	--	(18.122)	
Valor neto	38.519	--	(7.774)	(16.575)	2.967	17.137	

Durante el ejercicio 2010 no se han producido movimientos significativos en el epígrafe "inmovilizado material":

Durante el ejercicio 2009 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe "inmovilizado material":

- Reclasificación de existencias a inmuebles propios de la oficina Alfonso Molina por importe de 8.000 miles euros.
- Baja en "Anticipos de inmovilizado en curso" por importe de 14.900 miles de euros como consecuencia de la venta del campo de golf del Hotel Fuerteventura Golf. Además se ha realizado una reclasificación a inversiones inmobiliarias del campo de golf de Badaguas por importe de 5.103 miles de euros.
- Baja de oficinas y naves de venta que ya no están en funcionamiento por importe de 1.270 miles euros.
- Se realizó una dotación por deterioro de inmovilizado material por importe de 6.174 miles de euros como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

Terrenos y construcciones.

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

	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2009
Solar	520	520
Construcción	11.084	11.239
Total	11.604	11.759

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 2010 es de 6.541 miles de euros (6.521 miles de euros en 2009).

Anticipos e Inmovilizaciones en curso	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2009
Solar	2.200	2.200
Construcción	4.341	4.321
Total	6.541	6.521

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 10.893 miles de euros (10.416 miles de euros en 2009).

El valor en libros de los elementos de inmovilizado material temporalmente fuera de servicio no es significativo.

Tal y como se indica en la nota 8, al cierre del ejercicio 2010 y 2009 la Sociedad tenía contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre su inmovilizado material.

Durante el ejercicio 2010 no figuran elementos afectos a garantías hipotecarias del inmovilizado material (1.231 miles de euros en 2009).

No hay capitalización de gastos financieros para el inmovilizado material.

La Sociedad sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2010 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias que Martinsa-Fadesa, S.A. mantiene arrendadas al cierre del ejercicio 2010 y 2009 son las siguientes:

2010 Miles de €

Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto		Suelo	Construcciones	Otro inmovilizado	Amortización acumulada	Provisión	Hipoteca
				Contable							
León	León	Hotel	57 habitaciones / 5.080 m2	3.064		474	2.929	132	(470)	--	2.103
Baleares	Palma	Geriatrico	6.788 m2	6.779	1.503		9.986	244	(1.287)	(3.666)	1.081
Baleares	Palma	Aparcamiento	6.551,08 m2	2.823	--		3.125	--	(302)	--	--
Valladolid	Arroyo	C. de Golf	--	1.570	--		5.873	201	(114)	(4.390)	--
Madrid	Madrid	C. de Golf	--	5.042	--		5.520	33	(511)	--	--
A Coruña	Miño	C. de Golf	--	3.368	--		8.037	12	(6)	(4.674)	--
Huesca	Jaca	C. de Golf	--	3.363	--		6.059	137	(217)	(2.617)	--
Madrid	Madrid	Plazas garaje	63,68 m2	9	--		14	--	(4)	--	--
Total				26.019		1.976	41.542	760	(2.912)	(15.347)	3.184

2009 Miles de €

Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto		Suelo	Construcciones	Otro inmovilizado	Amortización acumulada	Hipoteca
				Contable						
León	León	Hotel	57 habitaciones	3.058		473	2.916	--	(331)	2.076
Baleares	Palma	Geriatrico	5.597 m2	6.831	1.502		6.314	--	(985)	1.082
Baleares	Palma	Aparcamiento	473 m2	2.885	--		3.125	--	(240)	--
		Oficina de ventas	--	12		1	13	--	(2)	--
Valladolid	Arroyo	C. de Golf	--	2.563	--		2.563	--	--	--
A Coruña	Miño	C. de Golf	--	3.382	--		3.382	--	--	--
Madrid	Aranjuez	C. de Golf	--	5.136	--		5.520	--	(384)	--
Huesca	Jaca	C. de Golf	--	4.322	--		4.322	--	--	--
Total				28.188		1.976	28.154	--	(1.942)	3.158

El movimiento durante el ejercicio 2010 y 2009 en concepto de inversiones inmobiliarias ha sido el siguiente:

2010 miles de €

Coste	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Inmuebles para explotación	43.504	13	--	761	44.278
Provisión	(13.374)	(1.973)	--	--	(15.347)
Amort. inm. explotación	(1.942)	(517)	--	(453)	(2.912)
Total	28.188	(2.477)	--	308	26.019

2009 miles de €

Coste	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Inmuebles para explotación	18.906	--	(110)	24.708	43.504
Provisión	--	(13.374)	--	--	(13.374)
Amort. inm. explotación	(1.614)	(338)	10	--	(1.942)
Total	17.292	(13.712)	(100)	24.708	28.188

Los trasposos más significativos del ejercicio 2009 corresponden a la calificación de determinados activos como inversión inmobiliaria registrados anteriormente en existencias e inmovilizado material, entre ellas se encuentra el campo de golf de Badaguas por importe de 6.059 miles de euros, el campo de golf de Miño por importe de 8.037 miles euros, campo de golf de Valladolid por importe de 5.873 miles euros y residencial Fabiola por importe de 4.739 miles euros.

Además se ha realizado una dotación por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.973 miles (13.374 en 2009). derivadas de las tasaciones de expertos independientes.

Las inversiones inmobiliarias se amortizan con los mismos criterios y años de vida útil que el inmovilizado material indicados en la nota 4.2. de la memoria.

El gasto de amortización del ejercicio 2010 ha sido de 517 miles de euros (338 miles de euros en el ejercicio 2009).

En el ejercicio 2010 y 2009 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 729 y 1.755 miles de euros, respectivamente. Los gastos de

explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas fueron de 66 miles de euros (566 miles euros en 2009).

El valor neto de los activos inmobiliarios de la Sociedad que están afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2010 era de 9.845 miles de euros (9.889 miles de euros en 2009). Dichos activos garantizan préstamos cuyo saldo vivo al cierre del ejercicio ascendía a 3.184 miles de euros (3.158 miles de euros en 2009)

No hay importes significativos por contratos de arrendamiento a largo plazo derivadas de estas propiedades.

8.- ARRENDAMIENTOS

La Sociedad tiene arrendamientos financieros y contratos de compra a plazos, de varios elementos de transporte y maquinaria. Adicionalmente la Sociedad tiene formalizados diversos contratos de arrendamiento operativo que no suponen pagos futuros significativos.

El importe de las cuotas pendientes por arrendamiento a 31 de diciembre de 2010 es 75 miles de euros (114 miles de euros 2009).

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1.- Instrumentos financieros de activo.

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

2010		miles de €		
	Participaciones en empresas del grupo y asociadas	Créditos y cuentas a cobrar	Total	
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	756.584	307.451	1.064.036	
Participaciones en empresas del grupo	806.137	--	806.137	
Participaciones en empresas asociadas	966.103	--	966.103	
Provisiones por deterioro	(1.015.656)	--	(1.015.656)	
Subtotal Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	756.584	--	756.584	
Créditos a empresas del grupo	--	525.532	525.532	
Créditos a empresas asociadas	--	56.576	56.576	
Provisiones por deterioro	--	(278.418)	(278.418)	
Subtotal créditos a empresas del grupo y asociadas	--	303.689	303.689	
Instrumentos de patrimonio	--	149	149	
Créditos a terceros	--	1.856	1.856	
Otros activos financieros	--	1.757	1.757	
Subtotal inversiones financieras largo plazo	--	3.762	3.762	
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	559.582	559.582	
Créditos empresas del grupo y asociadas	--	--	--	
Otros créditos	--	350	350	
Otros activos financieros	--	77.007	77.007	
Subtotal inversiones financieras a corto plazo	--	77.357	77.357	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	170.670	170.670	
Cientes empresas del grupo y asociadas	--	245.656	245.656	
Deudores varios	--	8.293	8.293	
Personal	--	176	176	
Subtotal otros activos corrientes	--	8.470	8.470	
Efectivo y equivalentes	--	57.429	57.429	
Total	756.584	867.033	1.623.617	

2009		miles de €		
	Participaciones en empresas del grupo y asociadas	Créditos y cuentas a cobrar	Total	
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	934.769	358.457	1.293.226	
Participaciones en empresas del grupo	807.887	--	807.887	
Participaciones en empresas asociadas	972.753	--	972.753	
Provisiones por deterioro	(845.871)	--	(845.871)	
Subtotal Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	934.769	--	934.769	
Créditos a empresas del grupo	--	470.166	470.166	
Créditos a empresas asociadas	--	58.385	58.385	
Provisiones por deterioro	--	(173.837)	(173.837)	
Subtotal créditos a empresas del grupo y asociadas	--	354.714	354.714	
Instrumentos de patrimonio	--	149	149	
Créditos a terceros	--	1.856	1.856	
Otros activos financieros	--	1.738	1.738	
Subtotal inversiones financieras largo plazo	--	3.743	3.743	
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	617.379	617.379	
Créditos empresas del grupo y asociadas	--	--	--	
Otros créditos	--	17.275	17.275	
Otros activos financieros	--	84.535	84.535	
Subtotal inversiones financieras a corto plazo	--	101.810	101.810	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	200.089	200.089	
Cientes empresas del grupo y asociadas	--	259.034	259.034	
Deudores varios	--	5.438	5.438	
Personal	--	177	177	
Subtotal otros activos corrientes	--	5.615	5.615	
Efectivo y equivalentes	--	50.832	50.832	
Total	934.769	975.837	1.910.605	

a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas.

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2010 y 2009, ha sido el siguiente (en miles de euros):

2010					<i>miles de €</i>
Inmovilizado financiero	Saldo a 31/12/2009	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2010
Participaciones en empresas del grupo	807.887	--	(2.375)	625	806.137
Créditos a empresas del grupo	470.166	--	--	55.366	525.532
Participaciones en empresas asociadas	972.753	--	(6.025)	(625)	966.103
Créditos a empresas asociadas	58.385	--	--	(1.809)	56.576
Total coste	2.309.191	--	(8.400)	53.557	2.354.348
Provisiones	(1.019.708)	(275.295)	928	--	(1.294.075)
Valor neto	1.289.483	(275.295)	(7.472)	53.557	1.060.273

2009					<i>miles de €</i>
Inmovilizado financiero	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2009
Participaciones en empresas del grupo	795.242	--	--	12.645	807.887
Créditos a empresas del grupo	450.684	11.937	(423)	7.968	470.166
Participaciones en empresas asociadas	972.784	--	(31)	--	972.753
Créditos a empresas asociadas	18.644	--	(2)	39.743	58.385
Total coste	2.237.354	11.937	(456)	60.356	2.309.191
Provisiones	(636.734)	(384.302)	1.328	--	(1.019.708)
Valor neto	1.600.620	(372.365)	872	60.356	1.289.483

Las operaciones más significativas del ejercicio 2010 se corresponden con reclasificaciones de créditos a empresas del Grupo registradas en 2009 en instrumentos financieros de activos corrientes.

Las operaciones más significativas del ejercicio 2009 se derivan del traspaso entre cuentas del balance, uno de ellos corresponde a la reclasificación de créditos de empresas del grupo a empresas asociadas por importe de 39.743 miles euros, también se ha reclasificado del epígrafe de clientes empresas del grupo a créditos a empresas del grupo por importe de 48.498 miles de euros.

El desglose de empresas del grupo y asociadas, así como sus datos relevantes al cierre del ejercicio es el siguiente, según las cuentas anuales correspondientes pendientes de aprobar:

La actividad y domicilio social de las sociedades del grupo y asociadas son los siguientes:

2010		miles de €			
Empresas del grupo	% Participación	Datos Contables		Datos Patrimoniales	
		Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Arco Iris Gestión, S.L.	99,99%	132	(127)	132	--
Baranda Azul, S.A.	100,00%	1.830	--	1.107	(74)
Casino de Badaguas, S.A.	100,00%	1.202	(1.202)	1.202	(791)
Central Pasaje Shopping Center Kft	100,00%	12.943	--	4.185	(368)
Confias Home, S.L.	100,00%	60	(60)	211	(324)
Construcciones Pórtico, S.L.	99,00%	2.678	(2.678)	5.909	(5.333)
Construmar SAS	100,00%	60	--	60	--
Edificios del Noroeste, S.A. *	58,06%	625	(1.251)	339	(232)
Enera Energia, S.L.	100,00%	3	(3)	3	(1)
Eurogala, S.L.	100,00%	480	(480)	3.810	(9.573)
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA.	100,00%	50	--	50	--
Fadesa Bulgaria EOOD *	52,70%	2.021	(2.021)	1.904	(1.018)
Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	320	(320)	2.560	(5.311)
Fadesa Cesko, s.r.o. *	0,78%	9	--	1.026	(330)
Fadesa Deutschland GMBH I GR	100,00%	25	(25)	25	--
Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	123.375	(72.489)	11.999	(6.697)
Fadesa Ireland Limited GMBH	100,00%	4	(4)	6	(72)
Fadesa Polska SP z.o.o.	100,00%	848	--	827	--
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.415	(37.415)	5.015	(11.160)
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o.	51,00%	149.676	(124.004)	4.185	(3.477)
Fadesa Slovensko, s.r.o.	100,00%	5	(5)	5	--
Fadesa Sverige AB	100,00%	12	(12)	11	--
Fadesa UK Limited	100,00%	()	()	(2.572)	--
Fadesa Village Resort, S.L.	100,00%	60	(60)	60	(4)
Fercler, S.L.	98,60%	90	(90)	12.139	(10.102)
Golf de Aranjuez, S.L.	100,00%	4	(1)	4	()
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	100,00%	1.500	(1.500)	1.500	(47)
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	99,60%	27	(3)	24	--
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	99,60%	27	(3)	24	--
Hotel Silvershore Kft	100,00%	1.307	(79)	1.239	(5)
Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V.	100,00%	40.124	(23.024)	36.840	(742)
Inmobiliaria Marplus, S.A.	99,98%	625	(625)	9.266	(7.550)
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Inomar, S.L.	100,00%	21.660	(21.660)	26.338	(7.954)
Jafemafe, S.L.U.	100,00%	13.130	(13.130)	5.492	(1.632)
Lamps, S.A.	100,00%	1.427	--	120	(2.339)
Martinsa Norte, S.A. (*)	47,50%	755	--	8.683	(1.422)
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	100,00%	3.866	--	3.664	(5)
Miño Golf, S.L.	100,00%	4	(1)	4	()
Monteagraria 2006, S.L.	100,00%	4	(4)	4	--
Obralar, S.L.	100,00%	14.931	(14.931)	80.649	(70.875)
Obras y suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L.	100,00%	793	(2.380)	(10.351)	--
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	64.256	--	9	(374)
Société de Logements Touristiques de la Cote, S.A.	99,60%	27	(3)	24	--
Société Financière Rive Gauche Groupe Fadesa	100,00%	255.270	(182.241)	21.070	4.203
Sotoverde Golf, S.L.	100,00%	4	--	4	1
Task Arando, S.L.	55,00%	6	(6)	3	(47)
Town Planning, S.L.	100,00%	7.562	(7.562)	20.770	(31.468)
TR-2, S.A.	100,00%	2.103	--	142	(84)
Urbanizadora Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	41.875	(31.295)	14.871	(6.651)
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00%	36	(36)	31	(42)
Total		806.137	(541.620)	274.618	(181.899)

(*) Se dispone de control a través de otras participaciones.

(**) No hay resultados atribuibles a operaciones discontinuadas ni divididos.

2010

Empresas asociadas	% Participación	Datos Contables		Datos Patrimoniales <i>miles de €</i>	
		Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Casasola Explotaciones Agropecarias S A	48,00%	184.253	(105.410)	2.812	(76)
Compañía Agrícola del Tesorillo, S.L.	50,00%	17.300	--	2.617	--
Compl Rurales Montesierra (Huson)	25,00%	12.525	(12.525)	1.365	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S L	50,00%	12.750	(12.750)	25.368	(66)
Desarrollos de Proyectos Castilla y León, S.L.	40,25%	1.589	(1.589)	1	--
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	50,00%	2	--	--	--
General Firm of Marocco, S A	50,00%	513.062	(262.984)	97	--
Guadalmina Golf, S A	39,25%	3.527	--	(162)	--
Iberdom Sp Z.o.o.	20,00%	1.996	--	34.074	(146)
Iberinvest, SP Z o.o. (S.L.)	25,00%	3	--	15	--
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00%	1.503	--	3.390	--
Inver Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	33,00%	208.964	(70.539)	--	--
Inversiones Arnova, S L	50,00%	15	--	--	--
Nueva Ciudad Zalia (Huson)	26,00%	5.010	(5.010)	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	50,00%	2.546	(2.546)	5.098	735
Remobar, S L	48,80%	7	(7)	--	--
RTM Desarrollo Urban y Sociales, S A	28,32%	676	(676)	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L	50,00%	375	--	--	--
Total		966.103	(474.035)	74.675	448

(*) Se dispone de control a través de otras participaciones.

(**) No hay resultados atribuibles a operaciones discontinuadas ni dividendos

2009		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
Empresas del grupo	% Participación	Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Arco Iris Gestión, S.L.	99,90%	132	(127)	5	--
Baranda Azul, S.A.	100,00%	1.830	--	980	(124)
Casino de Badaguas, S.A.	100,00%	1.202	(373)	975	(188)
Central Passage Shopping Center Kft	100,00%	12.943	--	12.651	(403)
Confías Home, S.L.	100,00%	60	(4)	277	(221)
Construcciones Pórtico, S.L.	99,00%	2.677	--	3.795	(1.111)
Construmar SAS	100,00%	60	--	60	--
Enera Energia, S.L.	100,00%	3	(3)	(109)	(4)
Eurogalia, S.L.	100,00%	480	(480)	(79.315)	(5.856)
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA.	100,00%	50	--	50	--
Fadesa Bulgaria EOOD	52,70%	2.021	--	296	(641)
Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	320	(320)	1.794	72
Fadesa Cesko, s.r.o.	0,76%	9	--	59	(11)
Fadesa Deutschland GMBH I GR	100,00%	25	(25)	(304)	(9)
Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	123.375	(58.826)	5.038	(3.099)
Fadesa Ireland Limited GMBH	100,00%	4	(4)	(445)	(110)
Fadesa Polska SP z o o.	100,00%	848	(848)	184	(185)
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.415	(29.287)	(4.502)	(1.669)
Fadesa Prokom Polska, SP z o o.	51,00%	149.676	(123.156)	4.659	3.918
Fadesa Slovensko, s.r.o.	100,00%	5	(5)	(32)	--
Fadesa Sverige AB	100,00%	12	(12)	(217)	--
Fadesa UK Limited	100,00%	--	()	(2.572)	--
Fadesa Village Resort, S.L.	100,00%	60	(60)	(248)	(41)
Fercler, S.L.	98,60%	90	--	12.035	(152)
Société Fmanciere Rive Gauche Groupe Fadesa	100,00%	255.270	(160.907)	21.541	2.943
Golf de Aranjuez, S.L.	100,00%	4	(1)	3	--
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	100,00%	1.500	(1.500)	(1.030)	(55)
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	99,60%	27	--	24	--
Hotel Sable D or Saidia, S.A.	99,60%	27	--	24	--
Hotel Silvershore Kft	100,00%	1.307	--	1.277	(5)
Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V.	100,00%	40.124	--	23.523	343
Inmobiliaria Rualta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Inomar, S.L.	100,00%	21.660	(10.166)	28.295	(11.085)
Jafemafe, S.L.U.	100,00%	13.130	(4.145)	5.417	(109)
Lamps, S.A.	100,00%	1.427	--	30	(45)
Inmobiliaria Marplus, S.A.	99,98%	625	--	9.601	(37)
Martinsa Norte, S.A. (*)	47,50%	754	--	8.683	(92)
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	100,00%	3.866	--	3.779	(10)
Muño Golf, S.L.	100,00%	4	(1)	3	--
Monteagraria 2006, S L	100,00%	4	(4)	(1)	--
Obralat, S.L.	100,00%	14.932	--	87.937	(604)
Obras y suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	85,18%	2.375	--	3.881	302
Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L	100,00%	793	(793)	980	(4.545)
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	64.255	--	(3.494)	(6.000)
Société de Logements Touristiques de la Cote, S.A.	99,60%	27	--	24	--
Sotoverde Golf, S.L.	100,00%	4	--	(34)	40
Task Arando, S L	55,00%	5	(6)	(298)	(208)
Town Planning, S.L.	100,00%	7.561	--	14.230	(10.829)
TR-2, S A.	100,00%	2.103	--	142	(36)
Urbanizadora Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	41.875	(24.430)	8.839	5.393
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S L.	100,00%	36	(25)	25	(14)
Total		807.887	(416.398)	168.515	(34.487)

(*) Se dispone de control a través de otras participaciones.

(**) No hay resultados atribuibles a operaciones discontinuadas ni dividendos.

2009		<i>miles de €</i>			
Empresas asociadas	% Participación	Datos Contables		Datos Patrimoniales	
		Coste	Provisión	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Casasola Explotaciones Agropecarias S.A.	48,00%	184.253	(68.783)	2.113	--
Compañía Agrícola el Tesorillo, S.A.	50,00%	17.300	--	1.122	(274)
Compl. Rurales Montesierra (Huson)	25,00%	12.525	(12.177)	1.365	--
Desarrollos de Proyectos Castilla y León, S.L.	40,25%	1.589	--	20.350	(211)
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	50,00%	12.750	(12.750)	9.538	(4.895)
Edificios del Noroeste, S.A.	26,00%	625	(625)	--	--
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	50,00%	2	--	1	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	50,00%	6.000	(928)	6.902	143
General Firm of Morocco, S.A.	50,00%	513.063	(262.984)	48.745	(19.147)
Guadalmina Golf, S.A.	39,75%	3.551	--	30.915	--
Iberdom, SP Z.o.o. (S.L.)	20,00%	1.996	--	(344)	--
Iberinvest, SP Z.o.o. (S.L.)	25,00%	3	--	(162)	--
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00%	1.503	--	1.187	--
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	33,00%	208.964	(64.025)	41.688	(451)
Inversiones Arnova, S.L.	50,00%	15	--	15	--
Nueva Ciudad Zalia (Huson)	26,00%	5.010	(3.972)	3.390	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	50,00%	2.546	(2.546)	2.590	(2.969)
Raslan, S.L.	10,00%	--	--	--	--
Remobar, S.L.	48,80%	7	(7)	--	--
RTM Desarrollo Urban y Sociales, S.A.	28,32%	676	(676)	(205)	1.698
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50,00%	375	--	233	(1)
Total		972.753	(429.473)	169.443	(26.107)

La actividad y domicilio social de las sociedades del grupo y asociadas son los siguientes:

Empresas del grupo	Domicilio Social	Actividad
Arco Iris Gestión, S.L	Madrid	Sin actividad
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Sin actividad
Casino de Badaguan, S A	A Coruña	Sin actividad
Central Passage Shopping Center Kft	Budapest / Hungría	Prestación de servicios inmobiliarios
Confias Home, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Construcciones Pórtico, S.L	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Construmar SAS	París	Sin actividad
Edificios del Noroeste. S.A.	A Coruña	Sin actividad
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Eurogala, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera
Fadesa Brasil Empreendimentos Ltda.	Sao Paulo / Brasil	Sin actividad
Fadesa Bulgaria EOOD	Sofía / Bulgaria	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Deutschland GMBH I GR	Frankfurt / Alemania	Sin actividad
Fadesa Hungaria, RT	Budapest / Hungría	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Ireland Limited GMBH	Dublin / Irlanda	Sin actividad
Fadesa Polska, SP z.o.o.	Varsovia / Polonia	Sin actividad
Fadesa Portugal, S.A.	Mora/Portugal	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o	Varsovia / Polonia	Promoción inmobiliaria para venta
Fadesa Slovensko, s.r.o	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad
Fadesa Sverige AB	Goteborg / Suecia	Sin actividad
Fadesa UK Limited	Reino Unido	Sin actividad
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Hotel Balneario de Villalba,S.L.	A Coruña	Sin actividad
Hotel Les Orangers Saidia, SA	Saidia / Marruecos	Sin actividad
Hotel Sable D'or Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin actividad
Hotel Silvershore Kft	Budapest / Hungría	Prestación de servicios inmobiliarios
Inmobiliaria Fadesamex SA de CV	México	Promoción inmobiliaria para venta
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de inmuebles
Jafemafé, S.L.U.	Madrid	Explotación de inmuebles
Lamps, S.A.	Sevilla	Explotación de instalaciones de golf
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Martinsa-Fadesa Sio Villapark Kft	Budapest / Hungría	Prestación de servicios inmobiliarios
Miña Golf, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Monteagraria 2006 S.L.	Sevilla	Actividad agrícola
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta-arrendamiento
Obras y suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad
Promotora Club Social Torrelago, S A.	Valladolid	Explotación club deportivo
Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Sin actividad
SC Fadesa Romania SRL	Bucarest	Promoción inmobiliaria para venta
Société de Logements Touristiques de la Cote, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin actividad
Société Financière Rive Gauche Groupe Fadesa	Montparnasse / Francia	Promoción inmobiliaria para venta
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Task Arando, S.L.	Madrid	Sin actividad
Town Planning, S.L.	Ma	Promoción inmobiliaria para venta
TR-2, S.A.	Sevilla	Explotación de instalaciones de golf
Urbanizadora. Chb de Campo Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta
Urbanizadora. de Peñarroya en Pego, S L	A Coruña	Urbanizadora

Empresas asociadas	Domicilio Social	Actividad
Casasola Explotaciones Agropecuaria S.A.	Valladolid	Sin actividad
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Actividad agrícola
Compl.Rurales Montesierra (Huson)	Madrid	Tenencia de cartera
Desarrollos de Proyectos Castilla y León, S.L.	Madrid	Tenencia de cartera
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Eolica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Madrid	Sin actividad
General Firm of Morocco, S.A.	Marruecos	Tenencia de cartera
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación de instalaciones de golf
Iberdom Sp. Z.o.o.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Iberinvest, SP Z.o.o (S.L.)	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Inuoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	Madrid	Sin actividad
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad
Nueva Ciudad Zaha (Huson)	Madrid	Sin actividad
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Madrid	Prestación de servicios

Las participaciones detalladas anteriormente figuran registradas al coste de adquisición, excepto las precedentes de la combinación de negocio que han sido registradas por su valor razonable. Para el análisis de la posible existencia de deterioro se tiene en cuenta el coste de adquisición más el importe de las plusvalías tácitas existentes a la fecha de cierre del ejercicio.

La provisión por deterioro se ha puesto de manifiesto por la bajada del valor de los activos que poseen las sociedades del grupo y asociadas, como consecuencia de la situación que atraviesa el mercado inmobiliario. El valor razonable de los activos que poseen las sociedades del grupo y asociadas se ha obtenido en base al valor de tasación obtenido de experto independiente de fecha 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Negocios conjuntos.

El desglose en los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades controladas conjuntamente por la Sociedad es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
	31/12/2010	31/12/2009
Activo corriente	375.497	391.583
Activo no corriente	30.283	18.360
	405.780	409.943
Pasivo corriente	379.537	342.165
Pasivo no corriente	26.243	30.487
	405.780	372.652
Ingresos	31.308	53.381
Coste de ventas	(21.958)	(59.912)
Gastos administrativos	(5.447)	(10.626)
Costes financieros	(997)	(5.364)
Beneficio antes de impuestos	2.906	(22.521)
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(1.994)	(4.764)
Beneficio / (pérdida) Neto	912	(27.285)

Créditos a empresas del grupo y asociadas.

Los créditos no corrientes con sociedades del grupo y asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto, tanto con sociedades nacionales como extranjeras. Estos saldos recogen los intereses devengados a 31 de diciembre de 2010 por importe de 57.894 miles de euros (60.739 miles de euros en 2009). Los tipos de interés utilizados están en consonancia con los de mercado.

Entre los créditos no corrientes concedidos figuran préstamos participativos a Eurogalia, S.L., por importe total de 100.000 miles de euros (100.000 miles de euros en 2009). La remuneración está fijada en un concepto variable equivalente al 10% de los beneficios netos anuales. Además la Sociedad tiene concedido otro préstamo por 30.000 miles de euros a Inmobiliaria Fuerteventura, S.L. (30.000 miles de euros en 2009). El tipo de interés aplicado es el euribor a seis meses más un diferencial del 0,75. Adicionalmente, se ha registrado un crédito con Town Planning por importe de 75.695 miles de euros (39.210 miles de euros en 2009) correspondiente a unos préstamos que en principio esta sociedad tenía con entidades bancarias. Dicha deuda fue incluida en el contrato de préstamo sindicado formalizado el 7 de mayo de 2008 que negoció la sociedad Martinsa-Fadesa, S.A., como consecuencia de ello generó un crédito y una deuda con empresas del grupo entre ambas sociedades.

Del resto de los principales créditos e intereses devengados que recoge este epígrafe estarían los correspondientes a Inmobiliaria Fadesamex de 77.157 miles de euros (74.853 miles de euros en 2009), Societé Financiere Rive Gauche de 66.528 miles de euros (65.011 miles de euros en 2009), Fadesa Rumania de 55.978 miles de euros (54.601 miles de euros en 2009) y Fadesa Hungría por 51.023 miles de euros (48.739 miles de euros en 2009). Estos créditos tienen vencimiento a un año con renovación tácita.

Teniendo en cuenta las previsiones de tesorería de las sociedades prestatarias, Martinsa-Fadesa, S.A. no solicitará en 2011 el pago de dichos préstamos.

Para hacer frente a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial de algunas sociedades, figura registrada una provisión por importe de 278.418 miles de euros (173.837 miles de euros en 2009) que corresponde principalmente a: Eurogalia por importe de 100.000 miles euros (100.000 miles de euros en 2009), Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L. por importe de 53.210 miles euros (36.108 miles de euros en 2009), RTM Desarrollo Urbanos y Sociales S.A. por importe de 16.303 miles euros (16.026 miles de euros en 2009) y Residencia Coruñesa de Viviendas, S.L. por importe de 10.354 miles euros (1.084 miles de euros en 2009). Town Planning, S.L., por importe de 75.695 miles de euros (0 miles de euros en 2009).

b) Instrumentos financieros de activos corrientes:

Otros activos financieros.

Los principales importes de este saldo corresponden a saldos indisponibles en garantía de avales concedidos por entidades financieras a Martinsa-Fadesa, S.A. por importe de 67.995 miles de euros (75.602 miles de euros en 2009).

Deudores comerciales.

El detalle de los deudores comerciales es el siguiente para los años 2010 y 2009:

	<i>miles de €</i>	
Deudores comerciales	2010	2009
Cientes	248.764	266.322
Cientes empresas de grupo y asociadas	246.178	269.875
Deudores varios	11.785	11.302
Deterioro	(82.108)	(82.937)
Total	424.619	464.561

En la nota 9.4 de la memoria se explican el criterio y las causas de la provisión por deterioro constituida.

El movimiento de la provisión por deterioro en el ejercicio 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

Provisión deterioro				<i>miles de €</i>
	Saldo a 31/12/2009	(Nota 15.4) Dotaciones	Traspaso	Saldo a 31/12/2010
Clientes	(66.233)	(6.000)	(5.861)	(78.094)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	(10.841)	(522)	10.841	(522)
Otros deudores	(5.863)	(3.000)	5.371	(3.492)
Total	(82.937)	(9.522)	10.351	(82.108)

Provisión deterioro				<i>miles de €</i>
	Saldo a 31/12/2008	(Nota 15.4) Dotaciones	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2009
Clientes	(58.594)	(7.639)	--	(66.233)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	--	(10.841)	--	(10.841)
Otros deudores	(5.000)	(863)	--	(5.863)
Total	(63.594)	(19.343)	--	(82.937)

Las cuentas a cobrar a clientes se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable, lo que supone actualizar su valor nominal a una tasa de interés equivalente a la del mercado, en función del vencimiento esperado de estas partidas. A partir de la valoración inicial, estas cuentas se registran por su coste amortizado. Dicho saldo mantiene registrado implícitamente un descuento financiero de 25.184 miles de euros calculado en ejercicios anteriores. Dada las especiales circunstancias en la que se encuentra la Sociedad y que el cobro de estos saldo, en una parte muy significativa, dependerá del cumplimiento de hitos urbanísticos y constructivos y de las propias negociaciones que se mantienen con los clientes, no es posible determinar un calendario cierto de cobro, aunque se podría estimar que dichos cobros para los tres años siguientes al cierre pudiera situarse en un 25% del conjunto y un 75% para los años sucesivos.

Efectivo y equivalentes.

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 de la Sociedad; los depósitos devengan intereses según los tipos aplicados. El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo se aproxima a su valor en libros.

Efectivo y otros medios líquidos	<i>miles de €</i>	
	2010	2009
Efectivo de caja y bancos	3.701	6.957
Otros activos líquidos equivalentes	53.728	43.875
Total	57.429	50.832

9.2.- Instrumentos financieros de pasivo.

Deuda concursal.

Como se indica en la nota 1.2, en el ejercicio 2010 se ha procedido a registrar la deuda concursal derivada del informe definitivo emitido el 16 de julio de 2010 por los Administradores Concursales. En dicho informe, modificado posteriormente mediante dos escritos de ampliación, se determina la deuda concursal con efectos

24 de julio de 2008. Dicha deuda, teniendo en cuenta los aspectos que se detallan a continuación, ha quedado registrada según el siguiente detalle:

	<i>miles de €</i>
Deuda s/ listado definitivo Admon. Concursal	6.599.846
Cancelación préstamos hipotecarios	(656.995)
Cancelación otra deuda por operaciones posteriores	(23.462)
Deuda concursal a 31-12-2010	5.919.388
Deuda reconocida por avales otorgados no vencidos	(97.947)
Otros conceptos	(7.158)
Deuda concursal corregida	5.814.282

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

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

	<i>miles de €</i>				
	Privilegiada especial	Privilegiada general	Ordinaria	Subordinada	Total
Instrumentos financieros de pasivo corriente	1.209.013	9.951	4.000.074	700.350	5.919.388
Deuda con entidades de crédito	557.844		3.480.756	382.374	4.420.974
Deuda con entidades de crédito (Ptmos. Hipotecarios)	545.214				545.214
Otras deudas	105.955	9.951	519.318	184.066	819.290
Deudas con empresas del grupo y asociadas	--	--	--	133.911	133.911
Total	1.209.013	9.951	4.000.074	700.350	5.919.388

En el proceso de registro de la deuda derivada de la lista definitiva de acreedores se han puesto de manifiesto diferencias netas entre los registros contables y los saldos de la lista de acreedores por importe de 31.158 miles de euros, adicionales a los indicados en los cuadros anteriores, que han sido registrados con cargo en la cuenta de resultados del ejercicio 2010 en el epígrafe de "Otros gastos de gestión corriente". Adicionalmente, como se indica en la nota 1.2, la Sociedad ha procedido a registrar los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 de acuerdo a las condiciones establecidas en la nueva propuesta de convenio. Dicho registro ha supuesto un gasto por intereses por importe de 351.912 miles de euros, de los que 304.474 miles de euros se han registrado en el epígrafe de "Deuda con entidades de crédito no corriente" y 47.438 miles de euros en el epígrafe "Otras deudas no corrientes". Dado que a 31 de diciembre de 2010 el convenio de acreedores no estaba aprobado se ha procedido a registrar la deuda concursal como pasivo corriente por estar vencida a dicha fecha. No obstante, esta deuda, una vez alcance firmeza judicial la aprobación del convenio, el vencimiento por años se corresponden con los plazos indicados en el Convenio de acreedores, según se indica en la nota 1.2.

Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corrientes:

2010	miles de €
Deudas y cuentas a pagar	Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	364.181
Deudas con entidades de crédito	304.536
Acreedores por arrendamiento financiero	75
Subtotal deudas con entidades de crédito	304.611
Fianzas y depósitos recibidos	365
Otras deudas	51.331
Subtotal otros pasivos no corrientes	51.696
Deudas empresas del grupo y asociadas	7.873
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	6.161.396
Deudas con entidades de crédito	5.005.522
Acreedores por arrendamiento financiero	--
Subtotal deudas con entidades de crédito	5.005.521
Depósitos y fianzas recibidos	264
Otras deudas	714.978
Subtotal otros pasivos financieros corrientes	715.242
Deudas empresas del grupo y asociadas	145.586
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	293.247
Personal	1.800
Subtotal otros pasivos corrientes	1.800
Total	6.525.576
2009	miles de €
Deudas y cuentas a pagar	Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	188.337
Deudas con entidades de crédito	2.076
Acreedores por arrendamiento financiero	75
Subtotal deudas con entidades de crédito	2.151
Fianzas y depósitos recibidos	365
Otras deudas	143.921
Subtotal otros pasivos no corrientes	144.286
Deudas empresas del grupo y asociadas	41.900
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	6.172.532
Deudas con entidades de crédito	4.970.197
Acreedores por arrendamiento financiero	39
Subtotal deudas con entidades de crédito	4.970.236
Depósitos y fianzas recibidos	264
Otras deudas	20.463
Subtotal otros pasivos financieros corrientes	20.727
Deudas empresas del grupo y asociadas	96.950
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.082.486
Personal	2.132
Subtotal otros pasivos corrientes	2.132
Total	6.360.869

Deudas con entidades de crédito.

Tal como se describe en la nota 4.8 la Sociedad clasifica como pasivo corriente la totalidad de la deuda vinculada a su 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>	
	2010	2009
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (NO CORRIENTE)	304.536	2.076
Préstamo Hipotecarios	62	2.076
Deuda Concursal por intereses (Nota 15.5)	304.474	--
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (CORRIENTE)	5.005.522	4.970.197
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p (Deuda concursal)	267.604	483.143
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p (Deuda concursal)	277.610	372.049
Deuda Concursal	4.420.974	--
Préstamo Sindicado	--	3.741.739
Deuda procedente de instrumentos derivados	--	63.000
Otros préstamos	--	132.159
Intereses devengados y no vencidos	39.334	178.107

La deuda vinculada al negocio inmobiliario corresponde a deudas concursales con privilegio especial. Tiene la siguiente composición:

2010		<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	128	2.931	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	265.441	273.529	
Otros préstamos hipotecarios	2.035	1.150	
Total	267.604	277.610	

2009		<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	12.035	--	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	169.502	236.374	
Otros préstamos hipotecarios	206.996	128.836	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	48.635	951	
Deudas por efectos descontados	45.975	5.888	
Total	483.143	372.049	

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 la Sociedad utiliza para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias. El importe de los préstamos formalizados a 31 de diciembre de 2010 es de 1.151.793 miles de euros (1.474.710 miles de euros en 2009), de los que están dispuestos 542.029 miles de euros (417.911 miles de euros en 2009) y el tipo de interés aplicado se mantiene con respecto a 2009 en Euribor más 50 puntos básicos.

El importe de los gastos financieros de “Préstamos hipotecarios subrogables” devengados en este ejercicio ascienden a 13.037 miles de euros, de los cuales 26 miles de euros (60 miles de euros en 2009) corresponden a viviendas protegidas y 13.011 miles de euros (11.791 miles de euros en 2009) 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), la Sociedad ha 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 2010 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.

Deudas por efectos descontados y pólizas de crédito.

Toda la deuda contraída por estos conceptos al 31 de diciembre de 2010 se incluye en “Deuda concursal” registrada en el epígrafe de “Instrumentos financieros de pasivos corrientes”. (51.863 miles de euros en 2009).

Dada la situación concursal de la Sociedad, no existe disponible en pólizas de crédito, ni de descuento.

Préstamo Sindicado.

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 1.014 millones de euros, unificando todas estas deudas bajo un único contrato por importe de 3.594 millones de euros, más la capitalización de intereses devengados hasta la fecha de contrato por importe de 148 millones de euros aproximadamente.

Los términos y condiciones del contrato de Novación contemplaban 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 de 2008 por importe de 362 millones de euros.

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

- Tramo A, 1.014 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma (8 millones de euros).
- Tramo B, 2.580 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma (140 millones de euros).
- Suscripción del Tramo C por 150 millones de euros no suscrito.

En el tramo A se adhirieron préstamos de las siguientes empresas del grupo:

	<i>miles de €</i>
Titulares	
Fadesa Hungría, Rt.	36.000
Town Planning, S.L.	39.210
Fercler, S. L.	3.700
Societe Financiere Rive Gauche	3.000
Fadesa Portugal, S.A.	2.590
Eurogalia, S.L.	300
Total	84.800

La duración de la refinanciación era de 33 meses a contar desde 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 contemplaba entre 175 y 350 puntos básicos para cada uno de los tramos. Se fijaba 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 fijaba 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 suscribieron préstamos subordinados por importe de 50 millones de euros, cuyo principal e intereses se pagarían a plazo posterior al vencimiento del Contrato de Novación. Cabía la conversión del Préstamo Subordinado en capital o amortización anticipada con el producto obtenido del fortalecimiento de los fondos propios.

Dado que la Sociedad no pudo obtener la financiación del Tramo C, se produjo el incumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato de refinanciación y la entidad agente dio por vencido anticipadamente el contrato de financiación el día 21 de agosto de 2008, por lo que las comisiones han sido consideradas como devengadas.

Instrumentos derivados (Warrants).

Como consecuencia del acuerdo transaccional cerrado en el ejercicio 2009 con las entidades poseedoras de warrants, se valoraron éstos en 63.000 miles de euros, reconociendo dicho saldo por la Administración Concursal como crédito ordinario y figurando registrado en 2010 en el epígrafe de "Deudas corrientes con entidades de crédito".

Vencimiento de deudas con entidades de crédito.

La deuda con entidades de crédito clasificada en 2010 como no corriente tiene su vencimiento en ejercicios 2015 y siguientes, excepto la deuda por intereses de deuda concursal que tendrá el vencimiento en las condiciones establecidas en el convenio, una vez que la sentencia aprobatoria del concurso sea firme.

Los vencimientos del saldo registrado a diciembre de 2009, eran los siguientes:

2009						miles de €	
Pasivo no corriente	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	--	--	--	--	2.076	2.076	
Otros préstamos hipotecarios	75	--	--	--	--	75	
Total	75	--	--	--	2.076	2.151	

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

El desglose por vencimientos para los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

2010					miles de €
Pasivo corriente	2011	2012	2013	2014 y sigue.	Total
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	128	72	75	2.783	3.058
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	265.441	10.041	10.406	253.082	538.970
Otros préstamos hipotecarios	2.035	305	320	526	3.186
Total	267.604	10.418	10.801	256.391	545.214

2009					miles de €
Pasivo corriente	2010	2011	2012	2013 y sig.	Total
Préstamos y créditos	180.791	954	--	--	181.745
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	12.035	--	--	--	12.035
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	163.249	--	--	242.627	405.876
Otros préstamos hipotecarios	206.996	102.336	26.500	--	335.832
Deudas por efectos descontados	45.975	--	--	5.888	51.863
Total	609.046	103.290	26.500	248.515	987.351

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2010 fue de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos en 2009).

Otras deudas no corrientes.

Al cierre del ejercicio 2010 en este epígrafe se registran fundamentalmente los siguientes conceptos:

- Deuda con el Fondo de Garantía Salarial por importe de 3.894 miles de euros con vencimiento final 2018 y pago de cuotas semestrales a tipo de interés equivalente al tipo legal.
- Intereses devengados por los créditos concursales registrados en este capítulo de acuerdo a las condiciones del convenio, tal como se indica en la nota 1.2. de esta memoria, por importe de 47.437 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2009, este epígrafe incluye principalmente dos préstamos subordinados y convertibles:

- Un préstamo subordinado y convertible concedido por Caja Madrid cuyo saldo inicial era de 75.000 miles de euros.

El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de un 2% pagadero en su totalidad al vencimiento del préstamo subordinado (12 de marzo de 2012). Al 31 de diciembre de 2009 el saldo de este préstamo era de 84.807 miles de euros que incluía el principal más las comisiones capitalizadas de acuerdo al contrato.

- Un préstamo subordinado y convertible en acciones suscrito por accionistas de la compañía, 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.

Deudas con empresas del grupo y asociadas no corrientes.

Al cierre del ejercicio 2010 este epígrafe incluye fundamentalmente deuda concursal con compañías del grupo y asociadas más otros saldos por operaciones derivadas de situación concursal posteriores a la emisión del informe definitivo por la Administración Concursal por importe de 133.911 y 7.873 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2009 este epígrafe incluía préstamos recibidos de sociedades del grupo. Los principales no difieren con respecto al año anterior y son los siguientes: Obralar por 20.000 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 6 meses más 75 puntos básicos, Inmobiliaria Marplus, S.A. por 6.602 miles de euros

que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos, Fercler, S.L. por 6.152 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos, Construcciones Pórtico S.L. por 3.820 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos, Martinsa Norte S.A. por 2.500 miles de euros que devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más 100 puntos básicos. Estos créditos tenían vencimiento indefinido o en el año 2011.

Otros pasivos financieros corrientes.

En este epígrafe se incluyen otras deudas que corresponden fundamentalmente a la deuda concursal previa (según se detalla en el apartado "Deuda concursal" anterior), por importe de 819.290 miles de euros, minorada en 105.105 miles de euros, por los motivos explicados en dicho apartado. Dicho saldo es de 714.185 miles de euros.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Este epígrafe se desglosa:

Acreeedores comerciales	miles de €	
	2010	2009
Anticipos recibidos de clientes	115.217	186.880
Deudas por compras a empresas del grupo y asociadas	--	5.983
Deudas por compras o prestaciones de servicios	28.535	152.904
Deudas representadas en efectos a pagar	--	73.304
Deudas por adquisición de suelo	149.495	663.415
Total	293.247	1.082.486

Deuda por adquisición de suelo.

Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas estimadas por importe de 149.495 miles de euros (663.415 miles de euros en 2009) por adquisición de suelo cuyo destino será la promoción inmobiliaria. Estas deudas están sujetas al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos y no devengan intereses. La Sociedad clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario.

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2010 y 2009, ciertos o estimados, en su caso, de la deuda por compra de suelo son los siguientes:

2010		2009	
Año vencimiento	miles de € Importe	Año vencimiento	miles de € Importe
2011	16.083	2010	85.606
2012	6.858	2011	81.475
2013	3.747	2012	70.138
2014	29.693	2013	97.450
2015	38.521	2014	70.288
2016 y sgtes	54.594	2015 y sgtes	258.459
Total	149.495	Total	663.415

No obstante, la Sociedad está realizando las gestiones de negociación oportunas al objeto de adecuar los vencimientos de esta deuda a lo previsto en el plan de negocios que ha servido para la propuesta de Convenio y, en su caso, la resolución de contrato.

Deuda por compras.

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

Anticipos recibidos de clientes.

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad ha recibido anticipos de clientes por importe de 115.217 miles de euros (186.880 miles de euros en 2009), con vencimientos estimados entre los años 2011 y 2012 según las fechas previstas de entregas, de los cuales 20.320 miles de euros (45.067 miles de euros en 2009) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas.

9.3.- Valoración de instrumentos financieros.

La comparación entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	<i>miles de €</i>			
	2010		2009	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros no corrientes:	1.064.035	1.064.035	1.293.226	1.293.226
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	756.584	756.584	934.769	934.769
Créditos a empresas del grupo y asociadas	303.689	303.689	354.714	354.714
Cartera de valores a largo plazo	149	149	149	149
Créditos a terceros	1.856	1.856	1.856	1.856
Depósitos y fianzas	1.757	1.757	1.738	1.738
Activos financieros corrientes:	559.582	559.582	617.379	617.379
Cientes por ventas y prestación de servicios	170.670	170.670	200.089	200.089
Cientes, empresas del grupo y asociadas	245.656	245.656	259.034	259.034
Deudores varios	8.293	8.293	5.438	5.438
Personal	176	176	177	177
Otros créditos	350	350	17.275	17.275
Depósitos y fianzas	77.007	77.007	84.535	84.535
Efectivo y equivalentes	57.429	57.429	50.832	50.832
Total	1.623.618	1.623.618	1.910.605	1.910.605

	<i>miles de €</i>			
	2010		2009	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Pasivos financieros no corrientes:	364.181	364.181	188.337	188.337
Deudas con entidades de crédito	304.536	304.536	2.076	2.076
Acreedores por arrendamiento financiero	75	75	75	75
Fianzas y depósitos recibidos	365	365	365	365
Otras deudas	51.331	51.331	143.921	143.921
Deudas con empresas del grupo y asociadas	7.873	7.873	41.900	41.900
Pasivo financiero corrientes:	6.161.397	6.161.397	6.172.532	6.172.532
Deudas con entidades de crédito	5.005.522	5.005.522	4.970.197	4.970.197
Acreedores por arrendamiento financiero	--	--	39	39
Depósitos y fianzas recibidos	264	264	264	264
Otras deudas	714.185	714.185	20.463	20.463
Deudas con empresas del grupo y asociadas	145.586	145.586	96.950	96.950
Proveedores	178.030	178.030	833.993	833.993
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	--	--	5.983	5.983
Acreedores varios	793	793	55.630	55.630
Personal	1.800	1.800	2.132	2.132
Anticipo de clientes	115.217	115.217	186.880	186.880
Total	6.525.577	6.525.577	6.360.869	6.360.869

Los métodos y las hipótesis aplicadas al determinar los valores razonables de cada clase de activos y pasivos financieros se especifican según la nota 4.7.

9.4.- Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.

Riesgo de liquidez.

Durante las diferentes fases por las que ha discurrido el proceso concursal de la Sociedad, ha centrado sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener y continuar con sus actividades. Tales esfuerzos, son necesarios mantenerlos durante la fase de aplicación del Convenio una vez éste quede aprobado mediante sentencia firme. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para la Sociedad. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2010, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando la Sociedad a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos.

Riesgo patrimonial.

Durante los últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2010, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2010, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos, (ver nota 19). Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Riesgo de crédito.

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

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la sociedad, inmersa en un proceso concursal y con muy limitada accesibilidad al crédito, podría impedir el desarrollo de proyectos y, en consecuencia, incurrir en incumplimientos con clientes.

Con relación a la principal actividad de la Sociedad, la inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2010 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por importe aproximadamente de 249 millones de euros (266 millones de euros en 2009). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, podrían provocar el impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2010 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

Riesgo de mercado.

Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para el mantenimiento de la actividad en los niveles actuales. Esta circunstancia fue considerada para ajustar el plan de viabilidad a la nueva propuesta de Convenio que fue aprobada por el Juzgado el 11 de marzo de 2011 (pendiente al día de hoy de que adquiera firmeza tras las anunciadas apelaciones, según se indica en la nota 1.2)

Riesgo de tipo de interés.

La política de la Sociedad consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. 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.

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

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

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2010 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 5 millones de euros (5 millones de euros al 31 de diciembre de 2009) y 46 millones de euros (35 millones de euros al 31 de diciembre de 2009), 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. El efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2010, sería el equivalente a la variación antes mencionada con el consiguiente efecto fiscal del 30% según la tasa que se aplica en el ejercicio 2010.

Año	Incremento/ Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2010	15	14.101	35.085
2010	20	18.801	46.780
2010	(10)	(9.401)	(23.390)
2010	(5)	(4.700)	(11.695)

Riesgo de tipo de cambio.

En el año 2010 todas las ventas y costes se produjeron en territorio español, por lo que no estaban afectas al mencionado riesgo.

10.- EXISTENCIAS

El detalle de existencias a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

9

2010		miles de €	
Existencias	Libres	Protegidas	Total
Terrenos y solares	1.780.013	--	1.780.013
Promociones en curso de construccion de ciclo corto	527.082	13.099	540.181
Promociones en curso de construccion de ciclo largo	--	--	--
Obras en curso de construccion de ciclo corto	25.316	--	25.316
Edificios construidos	314.705	1.523	316.228
Anticipos	7.408	--	7.408
Total	2.654.524	14.622	2.669.146

2009		miles de €	
Existencias	Libres	Protegidas	Total
Terrenos y solares	1.749.065	--	1.749.065
Promociones en curso de construccion de ciclo corto	182.882	9.401	192.283
Promociones en curso de construccion de ciclo largo	1.106.203	--	1.106.203
Obras en curso de construccion de ciclo corto	38.222	--	38.222
Edificios construidos	97.542	1.523	99.065
Anticipos	8.638	--	8.638
Total	3.182.552	10.924	3.193.475

Los importes de existencias al cierre del ejercicio 2010 y 2009 se muestran netos de las provisiones por deterioro registradas en el año.

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

Dentro del valor de las existencias clasificadas como suelo, por aplicación de las normas urbanísticas que regulan el desarrollo de los diferentes ámbitos, surgirán parcelas para la promoción de viviendas con diferentes grados de protección oficial. Se estima que la cartera de suelo tiene una proporción de suelo protegido del 5,87% (5.01% en 2009) que podría evolucionar en función de la propia evolución de las normas urbanísticas.

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

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados por importe de 2.938 miles de euros en el ejercicio 2010 (11.135 miles de euros en 2009). Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 635.850 miles de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias (925.246 miles de euros en 2009).

El movimiento de la provisión por deterioro de las existencias en el ejercicio 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

2010		miles de €			
Provisión deterioro	31/12/2009	Dotaciones	Aplicaciones	Reversión	31/12/2010
Existencias	(1.932.438)	(225.935)	145.844	44.786	(1.967.743)

2009					miles de €
Provisión deterioro	31/12/2008	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2009
Existencias	(1.734.770)	(236.329)	38.619	42	(1.932.438)

El deterioro se ha calculado como la diferencia entre el valor razonable y el valor registrado en libros, al ser éste mayor. La provisión por deterioro se ha puesto de manifiesto por la bajada del valor de las existencias que posee la Sociedad, como consecuencia de la situación que atraviesa el mercado inmobiliario. El valor razonable de las existencias de la Sociedad se ha obtenido en base al valor de tasación obtenido de expertos independientes de fecha 31 de diciembre de 2010.

Al cierre del ejercicio la Sociedad mantienen formalizados contratos de venta por valor de 542 millones de euros (838 millones de euros en el 2009).

11.- PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2010 y 2009 está representado por 93.191.822 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Dada la naturaleza de las acciones, la Sociedad 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 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 31 de diciembre de 2010 y 2009 y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su conjunto poseen una participación directa e indirecta, que supone un 70,37% del capital social de la compañía, con la siguiente composición:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Nº acciones directas	% de control directo	% de control indirecto
Fernando Martín Álvarez (*)	42.133.679	0,75%	44,46%
Antonio Martín Criado	14.082.731	--	15,11%
Aguieira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,91%	--
Jesús Ignacio Salazar Bello	2.907.584	--	3,12%
Fernando Martín del Agua	8.137	--	0,01%
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	10	--	--
Total	65.573.522	7,67%	62,70%

(*) Adicionalmente, Antonio Martín Criado, posee un 15,11% de participación indirecta, actuando de forma concertada con Fernando Martín Álvarez

11.1.- Legal y Estatutaria.

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital

ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

11.2.- Prima de emisión.

La prima de emisión es de libre disposición siempre de acuerdo a las condiciones establecidas a tal efecto en la Ley de Sociedades Anónimas en vigor y asciende a 801.592 miles de euros (801.592 miles de euros en 2009).

11.3.- Reserva para Inversiones en Territorio Canario.

De acuerdo con la Ley 19/94, relativa a la dotación de reservas para inversiones en el Territorio Canario, la Sociedad tiene registrada una reserva indisponible condicionada a la reinversión por importe de 20.602 miles de euros (20.602 miles de euros en 2009). Esta reserva procede íntegramente a la sociedad absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A. y está incluida dentro de reservas voluntarias.

11.4.- Reserva voluntaria (Otras reservas).

Es de libre disposición, excepto por lo contemplado en la normativa mercantil.

11.5.- Acciones Propias.

La Sociedad tiene concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad. No obstante, durante el ejercicio 2010 y 2009 no se han producido movimientos con acciones propias, manteniendo en cartera 1.651.913 títulos con un coste de adquisición de 31.414 miles de euros.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

12.1.- Provisiones.

El desglose y movimiento de este epígrafe del balance para los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

Provisiones no corrientes.

2010				<i>miles de €</i>
	Saldo a			Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2009	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2010
Provisiones para impuestos	28.253	26.339	(5.348)	49.244
Provisiones para otras responsabilidades	25.580	5.788	--	31.368
Total	53.833	32.127	(5.348)	80.612

2009				miles de €
	Saldo a			Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2008	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2009
Provisiones para impuestos	27.861	392	--	28.253
Provisiones para otras responsabilidades	19.580	6.000	--	25.580
Total	47.441	6.392	--	53.833

Provisiones corrientes.

2010					miles de €
	Saldo a				Saldo a
Provisiones Corrientes	31/12/2009	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2010
Provisiones costes pendientes	123.818	--	(12.877)	--	110.941
Provisiones para garantías y reparaciones	4.397	--	--	--	4.397
Provisiones por otras operaciones comerciales	2	17.633	--	--	17.635
Total	128.217	17.633	(12.877)	--	132.973

2009					miles de €
	Saldo a				Saldo a
Provisiones Corrientes	31/12/2008	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2009
Provisiones costes pendientes	123.970	(152)	--	--	123.818
Provisiones para garantías y reparaciones	4.397	--	--	--	4.397
Provisiones por otras operaciones comerciales	2	--	--	--	2
Total	128.369	(152)	--	--	128.217

12.2.- Contingencias.**Litigios.**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales litigios en los que se halla incurso la Sociedad, son los siguientes:

Litigios de carácter fiscal.

- *Procedimiento de inspección periodo 1996 a 1998:* Durante el ejercicio 2003 finalizó para la Sociedad Dominante, en lo relativo a la absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A., la inspección fiscal de los ejercicios 1996, 1997 y 1998, por el Impuesto sobre Sociedades y 1997 y 1998 por IVA e IRPF. Dicha inspección afectó también a los ejercicios 1997 y 1998 del Grupo Empresarial Fadesa, S.A., sociedad absorbida en 1999. Derivado de estas actuaciones se firmaron actas de conformidad por un valor de 783 miles de euros. La parte que se firmó en disconformidad ascendió a 4.799 miles de euros y un importe a devolver de 206 miles de euros, correspondiendo la deuda tributaria fundamentalmente al Impuesto sobre Sociedades en lo relativo a discrepancias en relación con el criterio de imputación de costes. En el ejercicio 2010 La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la compañía contra dichas actas, siendo recurrida dicha estimación por la Abogacía del Estado ante el Tribunal Supremo, situación en la que se encuentra este litigio en la actualidad.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en las actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en las cuentas anuales adjuntas, habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos. Al cierre del ejercicio la deuda derivada de estas actas están incluidas en el saldo global de deuda concursal.

- *Procedimiento de inspección periodo 1997 sobre sociedades dependientes:* En el ejercicio 2007 se firmaron actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, relativo a las sociedades TR-7, S.A., TR-6, S.A., DB-6, S.A., TR-4, S.A. y MK-II, S.A., sociedades liquidadas en 2004. No se devengó deuda tributaria por el Impuesto sobre el Valor Añadido, mientras que por el Impuesto sobre Sociedades la deuda asciende a 18.233 miles de euros y corresponde a que la Inspección consideró una supuesta transmisión de terrenos de las citadas sociedades a su matriz entonces Fadesa Inmobiliaria, S.A. Dichas actas están actualmente recurridas al Tribunal Económico-Administrativo Central sin que la administración tributaria haya obligado a presentar ningún tipo de aval. La Sociedad mantiene provisionado por este concepto 10.200 miles de euros al entender que existen razones jurídicas para que la reclamación económica-administrativa sea estimada.
- *Procedimiento de inspección periodo 2003 a 2008:* Durante el ejercicio 2010 han concluido las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad y algunas de sus filiales para los siguientes ejercicios e impuestos: 2003 a 2007 Impuesto de Sociedades, 2004 a 2008 para el IVA y del 01/2007 a 11/2008 para Retenciones a cuenta de no Residentes.

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

- Deducibilidad como gasto fiscal de los honorarios por servicios de asesoramiento financiero recibidos en el marco de la Opa e imputación temporal de las incorporaciones previas a la extinción del grupo de consolidación, con efecto conjunto en cuota impositiva de 20.078 miles de euros (ver nota 13.3).
- Cuotas de IVA procedentes de las facturas rectificativas enviadas por los acreedores en virtud de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del mencionado impuesto, por importe de 4.650 miles de euros.

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

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

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

Otros litigios.

Existen actualmente diversos procesos civiles en reclamación contra Martinsa-Fadesa, S.A. y alguna de sus filiales, interpuestos por diversas comunidades de propietarios y propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 20,2 millones de euros. Teniendo en consideración el conjunto de las pruebas aportadas a tales procedimientos y el resultado razonablemente esperado, el coste real de las reparaciones e indemnizaciones que habría de afrontar Martinsa-Fadesa, S.A. debería ser muy inferior a las cuantías de las reclamaciones entabladas, habiéndose provisionado la cantidad de aproximadamente 3.700.000 € en la que se cifra el riesgo de las eventuales condenas por cuantías adicionales a las ya reconocidas como deuda concursal.

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

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

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

- Martinsa-Fadesa formuló demanda ante el Juzgado Civil de Lisboa contra la entidad de nacionalidad portuguesa ONLYPROPERTIES, en reclamación de resolución de contrato de compra de solar en esa ciudad y solicitud de indemnización a Martinsa Fadesa S.A. de daños y perjuicios por un importe de 11.800.000 €. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200.000 € por daños patrimoniales causados con la ejecución de un aval efectuada por Martinsa-Fadesa, S.A. por esta cantidad, más 1.000 miles de euros por supuestos daños no patrimoniales. Ha recaído sentencia en fecha 27-01-2011 por la que se desestima nuestra demanda y se estima la reconvencción presentada de contrario, condenándonos a abonar 1.296.880 € más los intereses al 4% desde el 22-11-2005 hasta la fecha de la sentencia y los intereses legales desde la fecha de la sentencia hasta el pago, con costas. Ha sido provisionado el importe total de la condena así como la estimación de los intereses.
- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encuentra en la actualidad recurrida en casación. Existen además ocho procedimientos contenciosos que han sido objeto de acumulación, contra las licencias de obra en su día dictadas por el Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en cinco de ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se ha interpuesto el preceptivo recurso. Sin perjuicio de todo ello, se estima que no habrá quebranto económico para la Sociedad, dado que cualquier perjuicio podría ser exigible en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración.

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

- Con fecha 23 de enero de 2009 Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L., interpuso demanda de incidente concursal en la que reclamaba el cumplimiento y resolución del contrato en relación a la promoción del Creixell (Tarragona) la cuantía de la demanda está valorada en 13.227.000 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de enero de 2010 estimatoria del incidente en el sentido de declarar extinguido el contrato de mandato y resuelta la compraventa de participaciones sociales futuras, contra la mencionada la compañía ha presentado protesto. No se ha realizado provisión respecto a este pleito, dado que la sentencia ordena excluir del inventario de bienes de Martinsa-Fadesa, S.A. las fincas afectas al mismo y ordenando asimismo que se excluya de la lista de acreedores el crédito ordinario reconocido a MRC construcciones por importe de 13.369.609,52 euros y de 6.684.804,75 reconocido a URBANISMO y CONSTRUCCION, considerando vigentes los contratos.

- Las empresas Riojana de Barricas S.L. y Gesubin Siglo XXI S.L han interpuesto demanda en la que reclaman el cumplimiento del contrato y la obligación por nuestra parte de abonarles la parte del precio pendiente de pago, la cuantía de la demanda se ha fijado en 4.958.349,86 €, presentada por nuestra parte reconveniendo solicitando la resolución del contrato por incumplimiento y la devolución de lo abonado 1.438.000 €. En 2009 ha sido dictada Sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvenición, declarando la validez del contrato privado y la obligación de otorgar escritura pública. Se ha interpuesto Recurso de Apelación. Se ha provisionado la cantidad de 3.719.362,38 euros, parte de precio no abonado, cantidad que tendremos que abonar en caso de que la condena sea desestimatoria.
- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., interpuso una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352.000 €, reclaman 486.000 € por daños. Se ha provisionado 2.051.787,34 euros, importe de las cantidades abonadas por Promociones como parte de precio y un parte del importe reclamado como indemnización.
- M^a Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 3.143.000 €. Pendiente de sentencia. Se ha provisionado un importe de 314.350,50 euros, valor que se asigna a los bienes que estaría obligado a entregar la Compañía según el contrato de permuta cuya resolución se pretende.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la resolución de su contrato y la indemnización por daños y perjuicios, por importe de 3.851.000 €. Está pendiente de dictarse sentencia estimatoria el importe a abonar conforme al convenio.
- La sociedad Realía Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918.000 €. Pendiente de dictarse Sentencia. Mientras no se pasen al cobro estos pagarés no habrá que provisionar nada.
- Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L. fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, números. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias. Ha recaído sentencia en fecha 18 de mayo de 2010 estimatoria parcial, condena de forma solidaria a la realización de unas obras sin cuantificar estas; interpuesto recurso de apelación por la otra parte. RECOVI está en concurso y concretamente en fase de Liquidación, si bien es codemandada en este pleito Codictesa, antigua Fadesa ahora Martinsa-Fadesa, S.A. se han provisionado 3.000.000 de euros, importe en que se estima el coste de las obras a cuya ejecución pudiera resultar obligada la compañía
- La sociedad mejicana Espacia Avante, S.A. de C.V. presentó el 8 de junio de 2009 una demanda ejecutiva civil ante los órganos jurisdiccionales de Méjico contra Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. que fue turnada al Juez Civil Sexto del Distrito Federal, bajo los Autos 782/2009. En este procedimiento la demandante reclama el pago de la cantidad de 97.616.000,00 € derivados de una operación de compraventa de suelo de Loreto. Posteriormente, se dictó Auto admitiendo la demanda ejecutiva, Auto que fue recurrido por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien el 5 de noviembre de 2009 dictó Sentencia íntegramente estimatoria del recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. inadmitiendo la demanda interpuesta por Espacia Avante, S.A. de C.V. Ésta última ha presentado Recurso de Casación frente a esta resolución que según nuestros abogados locales se estima pueda estar resuelto en el plazo máximo de 6 meses. El único perjuicio patrimonial que podría derivarse de una eventual resolución estimatoria del recurso de casación interpuesto por Espacia Avante, S.A. de C.V., serían las costas devengadas en el procedimiento, riesgo que se considera remoto a la vista de los argumentos expuestos por las partes y del sentido de la Sentencia dictada en el Recurso de Apelación. No obstante, debe señalarse que permanece en vigor el embargo que solicitó la

demandante sobre los activos y el giro comercial de la compañía hasta tanto en cuanto sea resuelto el Recurso de Casación. No se ha realizado provisión, al estar registrada la deuda por Martinsa Fadesa, S.A. y existir bienes suficientes para garantizar una eventual condena y existir argumentos para considerar posible que no se produzca la misma.

- Respecto a la promoción de Miño (A Coruña), el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, mediante sentencia de marzo del 2006, anula las resoluciones del Pleno del Ayuntamiento de Miño de 10 de mayo de 2002 y 8 de agosto de 2002, ésta en el extremo relativo a la adjudicación de la concesión para la realización de los trabajos y actividades de desarrollo urbanístico, sentencia que ha sido declarada firme. Actualmente desconocemos la forma en que se va a ejecutar la sentencia mencionada al estar pendiente de que el Ayuntamiento se manifieste al respecto.

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

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

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

Adicionalmente, existen aproximadamente otros 400 procedimientos judiciales, que versan esencialmente acerca de litigios y reclamaciones en el orden civil, por supuestos incumplimientos en entrega de viviendas, por deficiencias en la construcción, en el orden laboral por despidos y en el administrativo y contencioso-administrativo en relación con el valor o justiprecio de los predios expropiados, que se hallan en curso de cuya resolución, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes. Los Administradores de Martinsa-Fadesa, S.A. consideran que las provisiones registradas en el estado de situación financiera 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.

13.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Dado que a 31 de diciembre de 2010, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la Sociedad se encontraba en situación de concurso de acreedores, ello impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual era sociedad dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo que la Sociedad tributa en el ejercicio 2010 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

13.2.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

Durante el ejercicio 2010 han concluido las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad para los siguientes ejercicios e impuestos: 2003 a 2007 para el Impuesto de Sociedades, 2004 a 2008 para el IVA y del 01/2007 a 11/2008 para Retenciones a cuenta de no Residentes, con el resultado que se indica en la nota 12.2 de esta memoria. En consecuencia los ejercicios e impuestos abiertos a inspección para la Sociedad, son los siguientes:

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

13.3.- 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 años terminados a 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009:

	<i>miles de €</i>	
	2010	2009
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(954.899)	(687.093)
Diferencias permanentes	(28.792)	--
Resultado ajustado	(983.691)	(687.093)
- al tipo impositivo establecido en España	(295.107)	(206.128)
Crédito fiscales no registrados	295.107	50.193
Efecto regularizaciones	--	155.935
Gastos por actas fiscales (Nota 12.2)	(20.078)	--
Ingreso / (gastos) por IS	(20.078)	--
Efecto contable de las diferencias temporarias	--	--

Fiscalmente la primera aplicación del NPGC, dio lugar a un ajuste extracontable negativo por importe de 86.376.miles de euros. Conforme a la Disposición Transitoria 28ª del TRLIS, la compañía optó por integrar el saldo neto negativo resultante de los cargos y abonos a reservas con efectos fiscales por aplicación de la Disposición Transitoria 26ª del mismo texto legal por partes iguales en los tres períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2008. En consecuencia, en el ejercicio 2010 se realiza un ajuste negativo de carácter permanente por importe de 28.792 miles de euros.

Las diferencias temporarias en el ejercicio 2010 ascendieron a 572.253 miles de euros (479.765 miles de euros en 2009), aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos. En consecuencia en el ejercicio 2010 se generaron créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas a compensar en el futuro por importe de 123.431 miles de euros (48.085 miles de euros en 2009), los cuales no han sido registrados por no estar asegurada su recuperación futura. Asimismo, según se indica en la nota 13.6, la Sociedad mantiene declaradas bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 1.932.137 miles de euros cuyos créditos fiscales, por un importe de 579.641 miles de euros, tampoco están registrados por el mismo motivo. Adicionalmente, según se indica en la nota 13.4, del total de impuestos diferidos activos generados hasta diciembre de 2010 no han sido registrados 125.196 miles de euros a fin de mantener el saldo registrado de estos hasta el límite de los impuestos diferidos pasivos.

13.4.- Impuestos diferidos.

Dado que las diferencias temporarias de activo y de pasivo tienen la misma naturaleza, en el balance adjunto se presentan agrupadas.

El movimiento registrado en 2010 y 2009 de los impuestos diferidos de activo y pasivo ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
Impuestos diferidos de activo	Saldo a 31-12-2009	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2010
Provisión cartera	269.361	49.260	--	--	318.621
Provisión deterioro activos inmobiliarios	227.301	262	--	--	227.563
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	27.009	6.321	--	22.808	56.138
Provisión intereses convenio	--	105.574	--	--	105.574
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	--	56.512
Provisión riesgos	13.329	132	--	--	13.461
Crédito por BIN	69.289	--	--	(69.289)	0
Impuestos diferidos de activos no registrados	--	--	--	(125.196)	(125.196)
Total	665.533	161.548	--	(171.676)	655.405

	<i>miles de €</i>				
Impuestos diferidos de pasivo	Saldo a 31-12-2009	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2010
Reinversión plusvalías	606	--	--	--	606
Revalorización activos	657.740	--	(10.128)	--	647.612
Disolución eias grupo	7.187	--	--	--	7.187
Total	665.533	--	(10.128)	--	655.405

	<i>miles de €</i>				
Impuestos diferidos de activo	Saldo a 31-12-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Provisión cartera	154.853	114.892	--	(384)	269.361
Provisión deterioro activos inmobiliarios	--	76.704	(11.586)	162.183	227.301
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	2.682	5.804	--	18.523	27.009
Provisión indemnizaciones	--	--	(1.890)	1.890	--
Aplicación NPGC	--	--	--	--	--
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	--	56.512
Provisión warrants	39.600	--	(39.600)	--	--
Provisión riesgos	--	1.800	--	11.529	13.329
Crédito por BIN	389.142	--	(155.935)	(163.918)	69.289
Total	645.521	199.200	(209.011)	29.823	665.533

	<i>miles de €</i>				
Impuestos diferidos de pasivo	Saldo a 31-12-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Reinversión plusvalías	606	--	--	--	606
Revalorización activos	637.728	--	(9.812)	29.824	657.740
Disolución eias grupo	7.187	--	--	--	7.187
Total	645.521	--	(9.812)	29.824	665.533

13.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas para los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

Administraciones Públicas deudoras:

Saldos deudores	miles de €	
	2010	2009
Hacienda Pública deudora por IVA e IGIC	3.425	3.381
Hacienda Pública, IVA a compensar por sociedades extranjeras	512	--
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	110	86
Hacienda Pública, devolución de otros impuestos	176	--
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	86	86
Total	4.309	3.553

Administraciones Públicas acreedores:

Saldos acreedores	miles de €	
	2010	2009
Hacienda Pública acreedora por IVA	4.955	4.638
Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas	433	1.837
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	--	29.871
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	--	6.209
Organismos de la Seguridad Social acreedores	695	789
Total	6.083	43.344

13.6.- Otra información.

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad mantiene declaradas las siguientes bases imponibles negativas a compensar con los futuros beneficios fiscales dentro del límite temporal de 15 años establecido legalmente:

Ejercicio:	Año límite de compensación	miles de €	
		2010	2009
2.007	2.022	81.435	81.435
2.008	2.023	1.690.419	1.708.696
2.009	2.024	160.283	--
Total		1.932.137	1.790.131

14.- MONEDA EXTRANJERA

Las transacciones en moneda extranjera realizadas durante el ejercicio 2010 no han sido significativas, y en su caso, se han valorado al tipo de cambio de cierre y tipo de cambio medio.

15.- INGRESOS Y GASTOS**15.1.- Importe neto de la cifra de negocios.**

Los ingresos de la Sociedad para el ejercicio 2010 se han realizado en el territorio nacional y ascienden a 295.562 miles de euros (250.345 miles euros). La cifra de negocio se divide en función del uso final de los bienes y su tipología de la siguiente manera:

Actividades	miles de €	
	2010	2009
Venta de viviendas colectivas	33.562	43.411
Venta de viviendas unifamiliares	83.112	65.302
Ventas de viviendas protegidas	19.590	176
Venta de terrenos y solares	72.056	133.772
Venta de edificios para uso terciario	25.379	--
Venta de Oficinas	60.525	--
Venta de Obra Terminada Ingeniería Civil	610	--
Ingresos por arrendamientos	729	1.767
Venta de obra ejecutada y certificada de edificación residencial	--	5.164
Venta de obra ejecutada de reformas	--	11
Ingresos por servicios prestados	--	742
Total	295.562	250.345

15.2.- Aprovisionamientos.

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

2010	miles de €	
	2010	2009
<i>Consumo de mercaderías:</i>		
Variación de existencias de promociones terminadas y en curso	345.588	210.936
Total	345.588	210.936
<i>Consumo de materias primas y otras:</i>		
Variación de terrenos y solares	(694)	(5.000)
Total	(694)	(5.000)
<i>Trabajos realizados por otras empresas:</i>		
Certificaciones de obras y servicios realizados por terceros	15.846	51.521
Total	15.846	51.521
Total	360.740	257.457

Todas las compras que se han efectuado por la Sociedad durante los ejercicios 2010 y 2009 son nacionales.

15.3.- Cargas sociales.

El importe de cargas sociales corresponde prácticamente en su totalidad a Seguridad Social a cargo de la empresa.

15.4.- 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 de este epígrafe en la cuenta de resultados para el año 2010 y 2009 se detallan como sigue:

2010			<i>miles de €</i>
Variación provisiones de tráfico	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2010
Deterioro de valor existencias	225.935	(44.786)	181.149
Deterioro de otras operaciones de tráfico	17.632	(38.104)	(20.472)
Deterioro de valor deudores	9.522	(521)	9.001
Total	253.089	(83.411)	169.678

2009			<i>miles de €</i>
Variación provisiones de tráfico	Dotaciones	Reversiones	Saldo a 31/12/2009
Deterioro de valor existencias	236.329	(38.619)	197.710
Deterioro de valor deudores	19.343	--	19.343
Total	255.672	(38.619)	217.053

Variación de provisiones de instrumentos financieros.

Los movimientos de este epígrafe en la cuenta de resultados para el año 2010 y 2009 se detallan como sigue:

2010			<i>miles de €</i>
Variación provisión instrumentos financieros	Dotacion	Reversion	Saldo a 31/12/2009
Deterioro instrumentos financieros	267.585	--	267.585
Total	267.585	--	267.585

2009			<i>miles de €</i>
Variación provisión instrumentos financieros	Dotacion	Reversion	Saldo a 31/12/2009
Deterioro instrumentos financieros	384.302	--	384.302
Total	384.302	--	384.302

15.5.- Gastos e ingresos financieros.**-Gastos financieros.**

El detalle de este epígrafe del resultado para los años 2010 y 2009 es el siguiente:

Gastos Financieros	<i>miles de €</i>	
	2010	2009
Gastos Financieros procedentes de Entidades Financieras	19.194	61.367
Gastos por Ejecuciones de Avales Clientes	2.827	409
Comisiones por formalización	12	--
Gastos por Deuda concursal (Nota 1.2)	351.912	--
Otros gastos Financiero	2.232	25
Total	376.177	61.801

16.- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**16.1.- Operaciones con vinculadas.**

Durante el ejercicio 2010 y 2009, la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con empresas del grupo y asociadas:

	<i>miles de €</i>	
	2010	2009
Certificaciones de obra ejecutada	--	5.164
Adquisiciones de obra	--	--
Servicios recibidos	--	542
Servicios prestados	938	707
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	492	656
Gastos para arrendamientos de inmuebles	610	532
Ingresos financieros	8.336	11.900
Gastos financieros	691	--

La totalidad de las transacciones anteriores se han realizado en euros.

16.2.- Saldos y transacciones con partes vinculadas.

El importe de los saldos en balance con vinculadas para los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

2010	<i>miles de €</i>				
	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Inversiones a largo plazo:					
Instrumentos de patrimonio	264.517	269.274	222.794	--	756.584
Créditos a empresas	251.569	33.388	47.305	--	332.262
Deudores comerciales:	221.290	20.191	4.175	--	245.656
Deudas a largo plazo:	(7.457)	--	(416)	--	(7.873)
Deudas a corto plazo:	(145.586)	--	--	--	(145.586)
Acreedores comerciales:	--	--	--	--	--
Total					1.181.044

2009	<i>miles de €</i>				
	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Inversiones a largo plazo:					
Instrumentos de patrimonio	391.489	268.898	274.382	--	934.769
Créditos a empresas	350.500	1.071	3.143	--	354.714
Deudores comerciales:	210.476	44.372	4.186	--	259.034
Deudas a largo plazo:	(41.860)	--	(40)	--	(41.900)
Deudas a corto plazo:	(91.814)	--	(5.062)	(74)	(96.950)
Acreedores comerciales:	(5.983)	--	--	--	(5.983)
Total					1.403.684

Durante el ejercicio 2010 y 2009 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y la sociedad individual.

16.3.- Retribuciones al Consejo de Administración y a la 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 2010 y 2009 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2010 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 2.687 miles de euros (3.262 miles de euros en 2009), de los que 2.225

miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (2.784 miles de euros en 2009), 294 miles euros (296 miles de euros en 2009) en concepto de dietas y 168 miles de euros (182 miles de euros en 2009) en concepto de sueldos y salarios. Los miembros del consejo de administración no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración no perciben ninguna otra retribución o prestación por pertenencia a otros consejos de administración de sociedades del Grupo. La relación de los cargos de dichos miembros en otras empresas del Grupo figura detallada en el Informe Anual del Gobierno Corporativo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2010 por los miembros de la alta dirección ascienden a 186 miles de euros (603 miles de euros en 2009). Dicho colectivo no disfrutaba de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

16.4.- Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se indican las participaciones, directas o indirectas, de los administradores y de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la LSC en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y los cargos y funciones que ellas ejercen.

Consejero	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Fernando Martín Alvarez	95,38	Femarral, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Alvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Alvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuier, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquía, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Rio, S.A.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratín Corporación Hispana, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	33,00	El Paraiso de Doña Ildelfonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

17.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

Las promociones inmobiliarias han sido diseñadas y realizadas con el mínimo impacto medio ambiental, habiéndose cumplido todas las disposiciones contempladas en la Declaración de Efectos Ambientales definidos en los proyectos / memorias. Por lo tanto no se estiman contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y, en consecuencia, no es necesario dotar provisiones destinadas a actuaciones medioambientales.

18.- OTRA INFORMACIÓN

18.1.- Personal.

Número medio de empleados.

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2010 y 2009, detallado por categorías y distribuido por actividad es el siguiente:

Categoría	Actividad Inmobiliaria	
	2010	2009
Dirección	25	26
Técnicos titulados	85	162
Administrativos	26	54
Comerciales	12	22
Operarios subalternos	11	26
Total	159	290

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009, detallado por categorías y sexo es el siguiente:

2010			2009		
Categoría	Hombres	Mujeres	Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	24	--	Dirección	25	1
Técnicos titulados	44	25	Técnicos titulados	111	51
Administrativos	4	19	Administrativos	21	33
Comerciales	7	3	Comerciales	12	10
Operarios subalternos	5	--	Operarios subalternos	25	1
Total	84	47	Total	194	96

El consejo de administración se compone de 8 personas (8 en 2009) todas ellas varones.

18.2.- Honorarios de auditoría.

La remuneración al auditor por la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010 han ascendido a 110 miles de euros (110 miles de euros en 2009). Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio 2010 por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 256 miles de euros (349 miles de euros en 2009). En estos importes se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

18.3.- Avaluos y compromisos.

A 31 de diciembre de 2010 la Sociedad es avalista ante entidades financieras por préstamos, créditos, y avaluos concedidos a sociedades del grupo por importe de 195.913 miles de euros (203.750 miles de euros en 2009).

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene concedidos avales por entidades financieras por importe de 281.452 miles de euros (365.296 miles de euros en 2009). Dichas garantías tienen la finalidad, a su vez, de garantizar ante clientes entregas en efectivo recibidas de estos y ejecuciones materiales de urbanización de las diferentes promociones que desarrolla la Sociedad.

18.4.- Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales.

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

19.- HECHOS POSTERIORES

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

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

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

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

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

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

Durante los últimos ejercicios la valoración de los activos se ha visto afectada, entre otras circunstancias; por el deterioro sufrido por la progresiva adaptación de dichos activos a su situación urbanística real, realizada por la compañía partiendo de la situación considerada en el momento de adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y reflejada en el informe de valoración de activos de Fadesa Inmobiliaria, S.A. a 31 diciembre 2006 elaborado al efecto por CB Richard Ellis, informe obtenido en el segundo semestre de 2010 por auxilio judicial y a instancias de la propia Sociedad Dominante, así como de la Administración Concursal. Señalar que en la revisión de tal informe se ha puesto de manifiesto la utilización por CB Richard Ellis de información y/o documentación incorrecta para realizar la valoración a fecha de adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A., lo que ha provocado que el valor considerado para determinados activos fuera superior al que correspondía a su situación urbanística real, habiéndose llevado a cabo los ajustes correspondientes a medida que se ha venido detectando la existencia de tales diferencias de valoración. Todas estas circunstancias, según se han venido produciendo, se han trasladado a los tasadores expertos independientes para que las tuvieran en cuenta en sus respectivos informes de tasación, no esperándose ajustes adicionales significativos, salvo los derivados de eventuales modificaciones normativas urbanísticas. Por todo ello y al amparo de la habilitación de la Junta General celebrada el 11 de marzo de 2011, el Consejo de Administración acordó por unanimidad, iniciar acciones legales (sociales e individuales) contra los Sres. D. Manuel Jove Capellán y D. Antonio de la Morena Pardo, por los perjuicios causados a la Sociedad: (i) con su participación en la incorrecta valoración de los activos inmobiliarios de FADESA INMOBILIARIA, S.A. y por otras irregularidades relacionadas con la situación patrimonial, financiera, etc. de la Compañía en diciembre de 2006; (ii) por los ocasionados con la operación de compra de unos terrenos en la localidad mejicana de Loreto por precio superior al valor real. Como consecuencia de lo anterior, el 14 de marzo de 2011, se presentó en el Juzgado de lo Mercantil de La Coruña demanda en el ejercicio de acción social y, subsidiariamente, individual de responsabilidad contra los señores anteriormente mencionados.

7

Martinsa-Fadesa, S. A.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2010

Visión general de los resultados

Entorno económico

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

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

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

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

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

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

otras construcciones se contrajo debido a la intensificación del proceso de consolidación fiscal en el ámbito de la obra pública.

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

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

El futuro

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

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

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

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

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

unitarios no se ha recuperado del todo. Los mecanismos de ajuste cíclico están en marcha, pero los desequilibrios acumulados durante los años de expansión han sido muy elevados y su depuración llevará todavía bastante tiempo.

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

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

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

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

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

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

Por lo que respecta a Martinsa-Fadesa, S.A. la declaración de concurso voluntario de acreedores no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando; aunque lógicamente sí la ralentiza, tanto en España, como los mercados internacionales donde está presente; aunque en estos últimos, los efectos son dispares y vienen marcados por las consecuencias que para la economía de cada país está teniendo la actual crisis financiera global.

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

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

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

Hechos destacados.

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

Para Martinsa-Fadesa el segundo semestre de 2010 sigue estando marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras.

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

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

- El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña notificó las últimas sentencias relativas a los incidentes de impugnación del listado provisional de acreedores y requirió a la Administración Concursal para que introdujese las modificaciones oportunas en el listado de acreedores y en el inventario de bienes y derechos.
- Cumpliendo con lo requerido por el Juzgado, la Administración Concursal de Martinsa-Fadesa presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores e inventario de bienes y derechos) el pasado 16 de julio.

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



propiedad de Martinsa-Fadesa, tienen actualmente 965 unidades en ejecución, en los siguientes países: Marruecos 571 unidades distribuidas en 9 promociones, Polonia 206 unidades distribuidas en 3 promociones y Francia 188 unidades distribuidas en 3 promociones. Además, en Marruecos, se están ejecutando obras de urbanización en Saidia, AGR y Alcudia Smir, y un campo de golf en AGR. Además de las unidades antes comentadas, entre 2009 y 2010 se terminaron 2.507 unidades, de las que 1.836 fueron en 2009 y 671 en 2010.

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

Evolución de los negocios del Grupo.

El volumen de ingresos obtenidos directamente por Martinsa-Fadesa, S.A. alcanzó a 31 de diciembre de 2010 la cifra total de 296 millones de euros, un 18% superior al ejercicio anterior.

El volumen de ingresos del Grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2010 los 454 millones de euros, correspondiendo la totalidad de dichos ingresos a la actividad inmobiliaria.

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

En cuanto a las entregas, en el año 2010 el Grupo han escriturado un total de 1.849 unidades. De ellas, 1.184 en España corresponden, por delegaciones, a: Centro, 275 unidades (23%), Andalucía, 272 unidades (23%),



Cataluña/Baleares, 157 unidades (13%), Portugal, 150 unidades (13%), Valencia/Murcia, 134 unidades (11%), Norte, 93 unidades (8%), Castilla y León/Rioja, 80 unidades (7%), Aragón, 20 unidades (2%), y Canarias, 3 unidades (0%). Las 665 unidades en el área internacional corresponden por países a: Marruecos, 201 unidades (45%), Polonia, 259 unidades (39%), Francia, 85 unidades (13%), y Hungría 20 unidades (3%).

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

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

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

Investigación y Desarrollo.

Dadas las actividades de la Compañía habitualmente no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

Acciones propias.

No se han realizado operaciones con acciones propias en el ejercicio

Información sobre la naturaleza y nivel de riesgos de los instrumentos financieros.

En la nota 9.4 de la memoria adjunta se incluye la información relativa a este apartado.



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, vigente para el ejercicio 2010, el Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA ha acordado, en su reunión del pasado 30 de marzo de 2011, 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 2010.

Cronología del 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 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 declaración de concurso no interrumpía la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según quedó reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, podía ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permitían crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios por las impugnaciones podía afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera registrado por la compañía.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos 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 suponía 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, informe preceptivo que se obtuvo en el ejercicio de 2009.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se sumaron las principales entidades financieras acreedoras.

Con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores, que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 113.1 de la Ley Concursal, presentaron una nueva Propuesta de Convenio que, según se manifestaron por los acreedores proponentes, tenía en cuenta la evolución y previsible a corto y medio plazo del sector

inmobiliario y, por tanto, pretendía facilitar a la compañía para que dé cumplimiento a sus objetivos de superar su situación actual y continuar con su actividad empresarial. En este sentido la nueva Propuesta de Convenio suaviza los términos de la propuesta de convenio que presentó la Sociedad dominante.

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

- 1.- Primera alternativa: prevé una quita sustancial y una espera de 5 años.
- 2.- Segunda alternativa: prevé, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario.

Adicionalmente: No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso. El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año. Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%. Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses. Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo. Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía. Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

Con fecha 16 de julio de 2010, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de La Coruña, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados mediante dos escritos con posterioridad. En dichos escritos se fijaba, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa activa en 7.265 millones de euros y la masa pasiva en 6.600 millones de euros, a los que habría que añadir 296 millones de créditos contingentes con cuantía.

El 21 de julio de 2010 el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de La Coruña dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y sus filiales en concurso fijándose el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar adhesiones o votos en contra a las distintas propuestas del convenio que se presentaran.

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

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L.

En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

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

Asimismo, esos mismos acreedores solicitaron del Juzgado la rectificación de un error material apreciado en la Sentencia mediante nuevos escritos de 15 de marzo, quedando aclarada la Sentencia en el punto identificado por esas partes mediante Auto de fecha 22 de marzo. Significar que en esta última resolución el Juzgado

anunciaba el derecho (de todos los acreedores que se opusieron a la aprobación del Convenio) a preparar recurso de apelación contra la Sentencia aclarada dentro del plazo de 5 días desde la notificación del Auto de aclaración.

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

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.

e) 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	11.280.000	0 0,00%	12,104%

INMOBILIARIOS, S.A.U.			
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%
PETRAXARQUÍA, S.L.	3.362.380	0	3,608%
TASK ARENAL, S.L.	2.193.396	0	2,354%
TASK DOZOLA, S.L.	1.462.264	0	1,569%
CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	928.720	0	0,99%
D.º María Dolores Ortega Renedo	0	6.613.039 (2)	7,096%
CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS	928.720	0	0,99%
GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U.	831.712	0	0,893%
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA	928.720	0	0,99%
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	5.567.977	0 (0,00%)	5,975%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%

(*) 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	01,300%
(1) FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	12,104%
(2) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.	6.441.381	6,912%
(2) Silletero de Inversiones SICAV	91.232	0,0979%
(2) Viveiro Inversiones SICAV	80.426	0,086%

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

4

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)

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, (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).

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:

I.- Nombramiento, reelección y ratificación:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital 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 que para ser propuesto para el cargo de Consejero Externo, las personas 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 representaran 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 de haber perdido la condición de Consejero Dominical por desinversión del accionista a quien este represente, pero sin que este hubiere transmitido las acciones de la sociedad, 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, sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de proceder a la dispensa en los términos del apartado 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 o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en función de que se trate de Consejeros Independientes o no.

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 Domiciliares, 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 incursos 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 285 y siguientes de la Ley de Sociedades Capital, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 194 y 201 de la citada Ley.

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 Presidente 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 Magdaleno, KPMG (en a 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, tenían derecho de asistencia 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."

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L. En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

Finalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de junio de 2010 delegó en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de

esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas, 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.

El Consejo de administración del 12 de marzo de 2011, renovó el cargo de Presidente y Vice-Presidente a D. Fernando Martín Álvarez y PETRAXARQUIA, como consecuencia de la elección de dichos señores como vocales en la Junta General Extraordinaria de fecha 11 de marzo de 2011, no obstante lo anterior está previsto que durante este ejercicio 2011 se modifiquen los poderes de Presidente para que este ejerza para determinadas materias, los poderes de forma mancomunada con otras personas de la compañía.

En cuanto a las facultades para la compra de acciones, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de Junio de 2009 autorizó 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 10% del capital. La duración de la autorización es de cinco años contados a partir de la fecha de la Junta General. El Consejo de Administración, no ha hecho uso de las facultades delegadas.

- 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) 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.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO

31/12/2010

C.I.F.

A-80116358

Denominación Social: MARTINSA-FADESA, S.A.

Domicilio social: Avda. Alfonso Medina, s/n, La Coruña

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**A.1 Cuadro sobre el capital social de la sociedad:**

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/12/2007	2.795.754,66	93.191.822	93.191.822

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Si No

Clase	Número de Acciones	Normal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes
-----	-----	-----	-----	-----

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

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
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	5.567.977	0 (0,00%)	5,975%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%
D.ª Maria Dolores Ortega Renedo (*)	0	6.613.039	7,096%

(*) A través de Aguiera de Inversiones , S. L. (6,912%) y de Reordo S.L., que controla a la Silletero de Inversiones SICAV (titular de 91.232 acciones) y de Viveiro Inversiones SICAV (titular de 80.426 acciones)

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto

D. Fernando Martín Álvarez	698.479 (0,750%)	41.435.200 (44,462%) (1)	42.050.154 (45,122%)
FEMARAL, S.L. (28.943.728 (31,058%)	12.491.472 (13,404) (2)	41.435.200 (44,462%)
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000 (12,104%)	0	11.280.000 (12,104%)
D. Antonio Martín Criado	12	14.082.731 (15,111%) (3)	(15,111%)
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152 (0,818%)	(3)	0,818%
PETRARQUÍA, S.L.	3.362.380	9.958.299 (3)	14,293
D. Fernando Martín del Agua	12	0	0,000
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	10	8.125 (5)	0,000
TASK ARENAL, S.L.	93.396 (2,354%)	3.655.660 (4)	3,923
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	12	3.655.660 (4)	3,923

(*) 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
FEMARAL, S.L. (1)	28.943.728 (31,058%)	41.435.200 (44,462%)
ALMARFE, S.L. (1) y (2)	1.211.472 (1,300%)	1.211.472 (1,300%)
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (1) y (2)	11.280.000 (12,104%)	11.280.000 (12,104%)
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L. (3)	6.942.020 (7,447%)	6.940.020 (7,449%)
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. (3)	2.859.344 (2,948%)	2.747.244 (3,068%)
Familia Martín Redondo (3)	156.835 (0,168%)	156.835 (0,168%)
TASK DOZOLA, S.L. (4)	1.462.264 (1,569%)	1.462.264 (1,569%)
José Manuel Serra Peris (5)	8.125	(0,00)
% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración		64,16

NOTAS:

(4) La sociedad TASK DOZOLA, S.L. es una sociedad independiente y no controlada por D. Jesús Salazar Bello. Dicha sociedad está controlada por D. Jaime Salazar Bello, hermano del anterior, y su

inclusión en este apartado se debe exclusivamente a que D. Jesús Salazar Bello ha sido nombrado consejero con los votos de TASK DOZOLA, S.L. y, en consecuencia, se entiende representada en el Consejo de Administración.

(ii) EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. y la Familia Martín Redondo (3), son sociedades representadas en el Consejo por Grupo Empresarial Antequera, motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

(ii) El representante y administrador único de estructuras Deportivas E, S.L.daval en el Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa, es D. José Manuel Serra Peris. motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalente	% sobre el total de derechos de voto
D. Jesús Ignacio Salazar Bello (1)	0	714.275	714.275	0,766%
D. Fernando Martín Álvarez (2)	0	0	0	0%

(1) D. Jesús Ignacio Salazar Bello representante persona física de 1 consejero: TASK ARENAL, S.L., (a través de las sociedades controladas por él UNIÓN DE CAPITALS, S.A. y BELLMAR INVERSIONES PATRIMONIALES, S.L.).

(2) D. Fernando Martín Álvarez, a los solos efectos de lo dispuesto en el Real Decreto 1333/2005, artículo 9.3.a), comunica la posición de la sociedad TASK LUCAR, S.L., controlada por su esposa M^a Jesús del Agua de un contrato forward sobre un número equivalente de acciones de 1.651.920 (1,773%) , cuya cancelación del Contrato fue Notificada a la CNMV con fecha 20/11/2008.

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L	Familiar	La primera es una sociedad controlada por D. Jesús Salazar Bello, y la segunda es una sociedad controlada por Jaime Salazar Bello
D. Antonio Martín Criado y D. Rafael Bravo Caro	Familiar	D. Rabel Bravo esta casado con una hija de D. Antonio Martín
D. Fernando Martín	Familiar	Son padre e hijo respectivamente

Álvarez y D. Fernando Martín del Agua		
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A., PETRAXARQUÍA, S.L. y D. Antonio Martín Criado	Familiar	Son sociedades controladas por D ^a Emilia Martín Redondo, D ^a Laura Martín Redondo y D ^a Palmira Martín Redondo, hijas de D. Antonio Martín Criado
Femaral y D. Fernando Martín Álvarez,	Societaria	D. Fernando Martín Álvarez es el accionista mayoritario y de control de FEMARAL
FEMARAL, S.L., ALMARFE, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	Societaria	FEMARAL es el accionista de control de las otras dos sociedades

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-----	-----	-----

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Si

Intervinientes en el pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
(i) D. Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral S.L., Almarfe, S.L. y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.), de otra parte Huson Big, S.L. 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.)	59,283 %	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;

<p>(ii) 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), (v) Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. y (vi) 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)</p>	<p>16,293%</p>	<p>(b) Los presupuestos anuales de la Sociedad; (c) La segregación de negocios o actividades; (d) La enajenación o gravamen de activos significativos; (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.</p> <p>Consejo de Administración</p> <p>Mientras los referidos accionistas mantengan su inversión y conjuntamente posean más del 50,01% del capital social, 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 cada uno de ellos en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, y (iii) TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L., conjuntamente. En virtud de tal compromiso, D. Jesús Salazar Bello (a propuesta de TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L.) fue designado miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por la Junta General en su reunión de fecha 27 de junio de 2007.</p>
--	----------------	---

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso describalas brevemente:

Si No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
-----	-----	-----

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Si No

9

Nombre o denominación social
D. FERNANDO MARTIN ÁLVAREZ
Observaciones
El control directo lo tiene el accionista mayoritario, esto es FEMARAL (sociedad participada en el 95,39% por D. Fernando Martín Álvarez) que tiene una participación directa e indirecta del 45,112%. Adicionalmente en virtud de los pactos descritos en el apartado A6, con la familia Martín Redondo, se le imputa una participación la participación de la Familia Martín Redondo (equivalente al 14.82%).

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.651.913	0	1,77

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
0	0
Total:	0

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
0	0	0	0,00

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo	0

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2009 ha acordado autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas, con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil de las acciones de la Sociedad, en los siguientes términos:

- (a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 10 por 100 del capital social;

- (b) El precio o contravalor oscilara entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente del valor de cotización en cada momento y,
- (c) El plazo de vigencia de la autorización será de 5 años a partir del día siguiente al del acuerdo.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social.

Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

Si No

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	
---	--

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

Si No

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción estatutaria	
---	--

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

Si No

Descripción de las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Si No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración:

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el Consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Fernando Martín Álvarez		Presidente	Noviembre de 1991	11 marzo 2011	Junta General
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA	D. Rafael Bravo	Vocal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
PETRARQUIA	D. Antonio Martín Criado	Vice-presidente	29 Agosto 2.008	11 de marzo 2011	Cooptación ratificado J. General 24 junio 2009
TASK ARENAL	D. Jesús Ignacio Salazar Bello	Vocal	29 Agosto 2.008	29 Agosto 2.008	Cooptación ratificado J. General 24 junio 2009
D. Fernando Martín del Agua		Vocal	27 Junio 2007	27 Junio 2007	Junta General
FEMARAL	Pendiente designar representante.	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General
FT Castellana Consultores	D. Fernando Sainz	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junata General
Estructuras Deportivas EDAVAL	D. José Manuel Serra Peris	Voecal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación ratificado J. General 24 junio 2009
ALMARFE (No es consejero hasta que designe representante)	Pendiente de designar representante		27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General

Número Total de Consejeros	9
-----------------------------------	----------

(*) Con ocasión de la admisión de la Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores fueron designados tres Administradores Concursales: D^a Antonia Madaleno, KPMG (en a 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 2.008, 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."

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L. En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

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

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

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

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Fernando Martín Álvarez	-----	Presidente Ejecutivo

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del Consejo	12,5%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
PETRAXARQUÍA, S.L. (representada por D. Antonio Martín Criado)	-----	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. PETRAXARQUÍA, S.L
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., (representada D. Rafael Bravo Caro)	-----	EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L. GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L
D. Fernando Martín del Agua	-----	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L.
FEMARAL, S.L.,	-----	FEMARAL, S.L FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U.		FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
TASK ARENAL, S.L. (representada por D. Jesús	-----	TASK DOZOLA, S.L

Ignacio Salazar Bello)	TASK ARENAL, S.L.
------------------------	-------------------

Número total de consejeros dominicales	6
% total del Consejo	75,00%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
D. José Manuel Serra Peris (através de EDAVAL)	Desde 1986 a 1993 desempeñó, junto con su actividad como Abogado del Estado en la Delegación de Hacienda de Valencia y Tribunales del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el ejercicio privado de la abogacía. Desde abril de 1996 a mayo de 2000 fue nombrado para diversos cargos públicos en el ámbito de la Administración General del Estado. Así, en Mayo de 1996 fue nombrado Secretario General Técnico del Ministerio de Industria y Energía, el 20 de Marzo de 1998 fue nombrado Subsecretario del Ministerio de Industria y Energía y, por último, el 30 de septiembre de 1998 fue nombrado Secretario de Estado de Industria y Energía, cargo en el que cesó a petición propia en mayo de 2000. Ha sido miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Endesa y Uralita y Red Eléctrica de España. En la actualidad forma parte de distintos Consejos de Administración, entre los que se encuentran las sociedades cotizadas: NATRACEUTICAL, S.A., Corporación financiera Alba y Ence.

Número total de consejeros independientes	1
% total del Consejo	12,50%

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
-----	-----

Número total de consejeros externos	---
% total del Consejo	---

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista
--	---------	----------------------------------

-----	-----	-----
-------	-------	-------

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
-----	-----	-----	-----

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
D. Jesús Salazar Bello	Pacto parasocial

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Si No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
	No ha habido peticiones formales de ningún accionista

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero	Motivo del cese
D. Fernando Martín Álvarez	Reelección el 11 de marzo de 2011 por la Junta General
PETRARQUIA, S.L.	Reelección el 11 de marzo de 2011 por la Junta General

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
D. Fernando Martín Álvarez	Durante el ejercicio 2010 ha tenido todas las facultades del Consejo, salvo las indelegables por ley o estatutos. Esta previsto durante el ejercicio 2011 el

	otorgamiento de poderes mancomunados para determinadas materias.
--	--

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
-----	-----	-----

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
D. José Manuel Serra Peris (representante de EDAVAL)	GRUPO EMPRESARIAL ENCE, S.A.	Vocal
D. José Manuel Serra Peris	NATRACEUTICAL, S.A.	Vocal
D. José Manuel Serra Peris	CORPORACIÓN FINANCIERA ALBA, S.A.	Vocal

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Si No

Explicación de las reglas
<p>La sociedad no tiene reglas específicas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, entendiéndose limitado por lo previsto el artículo 25 del Reglamento, "El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos (Consejeros Externos) recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo".</p> <p><i>Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia, establece:</i></p> <p>El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de</p>

Administración, en calidad de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar las circunstancias concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	2.225
Retribución variable	-
Dietas	294

Atenciones Estatutarias	--
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	--
Otros	--
TOTAL:	2.687(*)

(*) la retribución total del año 2.008 fue de 4.827 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 32,42%

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	
Créditos concedidos	
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	-
Primas de seguros de vida	
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	

(*) la retribución total del año 2.009 fue de 3.262 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 17,63%

b) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.155 (*)	--
Externos dominicales	401	--
Externos independientes	131	--
Otros externos	--	--
TOTAL	2.687	--

(*) la retribución total del año 2.009 fue de 2.635 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 18,22%

c) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	2.687
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante	(0,28)%

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
Antonio Gil Rabadán	Director General
Remuneración total de la alta dirección (en miles de euros)	186

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los

consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0	
	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	x	

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		NO
---	--	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto:

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias	
El artículo 33 de los Estatutos sociales, aprobados por la Junta General de 27 de Junio de 2007, establece:	
1.	La retribución del Consejo de Administración consistirá en una asignación fija mensual, en dietas por asistencia a los Consejos de Administración y en una participación del 2% de los beneficios del ejercicio, una vez dotadas las reservas legales y estatutarias y el pago a los accionistas como dividendo de un 4% del valor nominal de las acciones. La retribución de los distintos consejeros podrá ser diferente en función de su carácter o cargo.
2.	Podrán establecerse sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y las demás condiciones que estime oportunas. Asimismo y previo el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal, directivo o no, de la Sociedad y de las sociedades del grupo.
3.	La remuneración prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidos con carácter general o singular para aquellos miembros del Consejo de Administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la Sociedad, ya laboral – común o especial de alta dirección–, mercantil o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del Consejo de

Administración.

4. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

El artículo 33 del Reglamento del Consejo aprobado por la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2007 establece:

1. El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas con arreglo a las previsiones estatutarias y de acuerdo con las informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea moderada, sin perjuicio de que se tenga en cuenta las habituales en el mercado. Asimismo, el Consejo velará por que el importe de la retribución de los Consejeros Externos sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación sin constituir un obstáculo para su independencia.
3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará anualmente un informe relativo a la retribución de los Consejeros que someterá al propio Consejo de Administración. Su contenido se adaptará a las normas que se dicten sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo y Memoria Anual.
4. Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la Sociedad o su grupo.

Igualmente, los puntos d) y f) del artículo 20 del Reglamento del Consejo, establece:

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.
- b) Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.
- c) Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos.



Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones:

	Sí	No
A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual Cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	X	
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	X	

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

Sí No

	Sí	No
Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	X	
Conceptos retributivos de carácter variable	X	
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	X	
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán	X	

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

Sí No

Cuestiones sobre las que se pronuncia el informe sobre la política de retribuciones
El Consejo sometió a la votación de la Junta General la política de retribuciones para el ejercicio 2007.

Dicha Junta General, en su sesión celebrada el 27 de junio de 2007, aprobó unánimemente una retribución fija anual, delegando en el Consejo de Administración la distribución de esta cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y naturaleza de sus servicios para el ejercicio 2.007 y sucesivos ejercicios, estando vigor dicho acuerdo por no haber tomado la Junta acuerdo en contrario. En sesión del mismo día 27 de junio de 2007 se acordó, con motivo de la inminente salida a Bolsa de la Sociedad, establecer una retribución fija anual por pertenencia al Consejo de Administración, por pertenencia a la Comisión Ejecutiva y por pertenencia a cada una de las Comisiones delegadas del Consejo de Administración.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
INFORMA

	Sí	No
¿Ha utilizado asesoramiento externo?		X

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación Social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Antonio Martín Criado	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.	Apoderado
D. Fernando Martín Álvarez	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Presidente
D. Fernando Martín del Agua	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Vocal
D. Jesús Salazar Bello	TASK ARENAL, S.L.	Vocal

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
-----	-----	-----

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí No

Descripción modificaciones

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

El Reglamento del Consejo establece:

Artículo 24º.- Nombramiento de Consejeros

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General, salvo en los casos de nombramiento por el Consejo de Administración de conformidad con las normas contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de cooptación para cubrir vacantes y designación por accionistas en ejercicio de su derecho de representación proporcional.
2. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para los Consejeros Independientes y de previo informe para el resto de los Consejeros.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

Artículo 25º.- Designación de Consejeros Externos

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.

Artículo 26º.- Reelección de Consejeros

1. Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General serán previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
2. El Consejo de Administración procurará que los Consejeros Independientes que sean reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

Artículo 27º.- Duración del cargo

1. Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General Ordinaria o haya transcurrido el término legal para la celebración de dicha Junta General Ordinaria.
2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 28º.- Cese de los Consejeros

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.

Artículo 29º.- Expresión de las razones de cese como Consejero

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, éste explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo que se comunicará como hecho relevante y se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Artículo 30º.- Objetividad y secreto de las votaciones

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 37º de este Reglamento, los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.
2. Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de Consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros, sin perjuicio de todo consejero a dejar constancia en el acta el sentido de su voto.

Finalmente, por lo que se refiere a la evaluación de consejeros, el artículo 23.3 del Reglamento del Consejo, establece:

- 23.3. El Consejo de Administración evaluará anualmente su propio funcionamiento como órgano, así como el funcionamiento de sus Comités y el desempeño de las funciones por el Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, el cumplimiento del presente Reglamento y el de la Junta General de accionistas, y la calidad de sus trabajos. Para la evaluación se contará con el informe que el Comité de Auditoría o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones rinda al Consejo de Administración al respecto.

B.J.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Artículo 28º.- Cese de los Consejeros

1. .../....

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 incursos 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.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Si No

Medidas para limitar riesgos

El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 7º, un catálogo formal de materias reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo de Administración. No obstante lo anterior, durante el ejercicio 2011 esta previsto que determinadas actuaciones se realicen de forma mancomunada del Presidente con otra persona

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del

día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

Si No

Explicación de las reglas
El artículo 12.2 del Reglamento del Consejo establece: Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten al menos cinco Consejeros, en cuyo caso se convocará para reunirse dentro de los siete días siguientes a la petición.

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Si No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Adopción de acuerdos		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
La delegación permanente de todas o algunas de las facultades legalmente delegables por el C. Administración, en el Presidente, Consejero Delegado o Comisión Ejecutiva y la designación de las personas que deban ocupar dichos cargos	Se necesita concurren presentes o representados dos terceras partes de los miembros del Consejo	Dos terceras partes de los miembros del Consejo
Resto de materias	La mitad más uno de los consejeros	Mayoría absoluta de los concurrentes

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

Si No

Descripción de los requisitos

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Si No

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente tiene voto dirimente en caso de empate de las votaciones

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Si No Edad límite presidente -Edad límite consejero delegado -Edad límite consejero -

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

Si No

Número máximo de años de mandato

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.

Explicación de los motivos y de las iniciativas
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como valor fundamental a la hora de elegir consejeros, solvencia, competencia y experiencia, sin que exista sesgo en la selección de los mismos.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos por género implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

Si No

Señale los principales procedimientos
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como funciones asignadas: (i) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos, (ii) Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta., (iii) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.
<i>Por otra parte, el Reglamento del Consejo, en su Artículo 25º.- Designación de Consejeros Externos, establece:</i>
El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatas recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar

dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Asistir a las sesiones de los órganos que forman parte es una de las obligaciones de los Consejeros. Cuando no puedan acudir personalmente a la sesión del Consejo, los Consejeros procurarán que la representación que confieran con carácter especial a favor de otro miembro del Consejo incluya las oportunas instrucciones siempre que la formulación del orden del día lo permita (artículo 23.1 del Reglamento del Consejo).

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del Consejo	12
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la Comisión ejecutiva o delegada	----
Número de reuniones del Comité de auditoría	8
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos y retribuciones	0 (*)
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos	---
Número de reuniones de la Comisión retribuciones	---

(*) con ocasión de la declaración del concurso, tres miembros de dicha comisión dimitieron, sin que se hayan renovado sus vocales y en consecuencia no se ha reunido desde entonces.

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	2
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,68%

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

Si No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo
--------	-------

NOTA: El Comité de Auditoría, tiene como funciones encomendadas, Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados y con carácter previo a la presentación de las cuentas al Consejo, se reúne con la Dirección Financiera y los Auditores externos en orden a examinar todos los aspectos de las cuentas anuales, de modo que el texto que se somete a aprobación cuente con la recomendación positiva de la Comisión de Auditoría. Adicionalmente, en el punto del día de Formulación de cuentas por el Consejo se solicita la presencia del Director Financiero y del Director General con objeto de que realicen una exposición sobre los puntos críticos de las mismas y expresen su opinión sobre las mismas.

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo de Administración, para su formulación de acuerdo con la Ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, el Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del Consejo tiene la condición de consejero?

Si No

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El artículo 14.6 del Reglamento del Consejo establece que: El nombramiento y cese de Secretario corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

	Sí	No
¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La Comisión de Nombramientos informa del Cese?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	X	

9

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

Si No

Observaciones

El artículo 14.4 del Reglamento del Consejo establece que: El Secretario asimismo se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de ésta conforme a lo previsto en este Reglamento. Asimismo, analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En esta materia el Comité de Auditoría tiene las siguientes competencias asignadas en virtud del artículo 19 del Reglamento del Consejo: (i) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, (ii) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones, y (iii) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.

Adicionalmente, el artículo 50 del Reglamento del Consejo establece: 1. El Consejo de Administración establecerá, a través del Comité de Auditoría, una relación de carácter estable y profesional con los auditores de cuentas externos de la Sociedad y de las principales sociedades de su grupo, con estricto respeto de su independencia. 2. El Comité de Auditoría se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad o de su grupo de cualquier firma de auditoría que se encuentre incurso en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría. 3. El Consejo de Administración informará públicamente en la memoria integrante de las cuentas anuales sobre los honorarios globales que ha satisfecho por la auditoría externa de las cuentas anuales y los abonados por otros servicios prestados a profesionales vinculados con el auditor externo, desglosando las satisfechas a los auditores de cuentas y las que lo sean a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que perteneciese el auditor de cuentas o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control. 4. El Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor. No obstante, cuando el Consejo

considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

En las relaciones con los analistas se aplicarán las mismas pautas que en la interlocución con los accionistas, cuidando especialmente la simetría y simultánea información al mercado de aquellos datos, estimaciones y planes que puedan tener un efecto en la cotización de las acciones en los mercados de valores. (Artículo 49º- del Reglamento del Consejo).

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Si No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Si No

Explicación de los desacuerdos

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Si No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	91	136	227
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	45,27%	37,01%	39,96

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Si No

Explicación de las razones
Tanto en ejercicio 2008 y 2009, existen dos incertidumbres, consecuencia de la declaración del concurso Voluntario.: de una parte afecta al principio de continuidad lo que dependerá de la aprobación o no del convenio y cumplimiento del Plan de Viabilidad y de otra de la fijación definitiva del pasivo, una vez que se resuelvan los incidentes y fije la liste definitiva de acreedores y la clasificación definitiva de los créditos



B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	4	4

Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	50%	100%
--	-----	------

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan.

D. Fernando Martín Álvarez	95,38	Femaral, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Álvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuier, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquía, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Río, 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 Paraíso de Doña Ildelfonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

(*) Los Consejeros

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Si No

Detalle el procedimiento

Artículo 32° del Reglamento del Consejo.- Auxilio de expertos

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros Externos podrán solicitar por decisión de mayoría entre ellos la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo habrá de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2. La solicitud de contratar asesores externos ha de ser formulada al Presidente de la Sociedad y podrá ser rechazada por el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva (de lo que informará al Consejo) si a juicio de éstos:
 - a) no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros Externos;
 - b) su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
 - c) la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la sociedad; o
 - d) puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.
3. La contratación se formalizará a través del Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración.

B. 1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Si No

Detalle el procedimiento**Artículo 31°.- del Reglamento del Consejo - Facultades de información**

1. El Consejero debe informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad, para lo cual podrá solicitar información a la Alta Dirección de la Sociedad, informando de ello con carácter previo al Presidente. Asimismo, el Consejero podrá solicitar, a través del Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, la información que razonablemente pueda necesitar sobre la Sociedad. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras quedando limitado dicho derecho por las exigencias de buena fe y de menor perturbación posible a la gestión de los negocios sociales. En general, cada miembro del Consejo deberá disponer de toda la información comunicada al Consejo de Administración.
2. El Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o el Secretario del Consejo de Administración procurarán atender las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores

apropiados en la organización. Si, a juicio del Presidente, la solicitud pudiera perjudicar los intereses sociales, la cuestión se someterá a la decisión del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva (de la que le informará al Consejo).

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Si No

Explique las reglas

Artículo 44º.- del Reglamento del Consejo -Deberes de información

1. El Consejero deberá informar a la Sociedad de los Valores de los que sea titular, de conformidad con lo previsto en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores.
2. El Consejero deberá informar, en todo caso y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el presente Reglamento, de la realización por cuenta propia o ajena de las mismas actividades que constituyen el objeto social de la Sociedad o de actividades análogas o complementarias a las mismas, así como de la participación que tuviera en sociedades competidoras o de los cargos o funciones que en ellas ejerza. Esta información se incluirá en la memoria anual de la Sociedad.
3. El Consejero deberá informar a la Sociedad de otros cargos de administración o Alta Dirección que desempeñe en otras compañías no competidoras.
4. El Consejero deberá notificar a la Sociedad los cambios significativos en su situación profesional y los que, en su mejor criterio, puedan afectar al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado como Consejero.
5. El Consejero deberá informar a la Sociedad de las reclamaciones judiciales, administrativas o de otra índole que contra él se dirijan y, que, por su importancia, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad.
6. El Consejero deberá informar a la Sociedad de cualquier pacto parasocial que haya suscrito el propio Consejero o la persona física o jurídica que le haya designado o en cuya representación actúe, con otro u otros accionistas o representantes de accionistas, que tengan por objeto el ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales, que restrinja o condicione la libre transmisibilidad de las acciones o que en cualquier otro concepto pueda afectar a los intereses de la Sociedad o a las funciones del Consejo de Administración.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas (213 LSC):

Si No

Nombre	Causa Penal	Observaciones
-----	-----	-----

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

Si No

Decisión tomada	Explicación razonada
Procede continuar / No procede	-----

B.2. Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L. (representada por D. José Manuel Serra Peris),	Presidente	Independiente
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA, (representada por D. Rafael Bravo Caro),	Vocal	Externo Dominical
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (representada por D. Fernando Saiz)	Vocal	Externo Dominical

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
D. Fernando Martín del Agua	Vocal	Externo Dominical

(*) Desde la dimisión de los vocales anteriores el 30 de Julio de 2.008 y no ha sido cubiertas las vocalías

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones:

9

	Si	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	X	
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.	X	

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Comité de Auditoría (Artículo 19º del Reglamento del consejo)

A) Composición y cargos

1. El Consejo de Administración constituirá un Comité de Auditoría que estará compuesto por tres (3) miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberá haber Consejeros Independientes.
2. Los miembros del Comité de Auditoría nombrarán de entre ellos al Presidente del mismo, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente. El plazo de ejercicio del cargo de Presidente será de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, en su caso, una vez transcurrido

un año desde la fecha de su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro (4) años si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

B) Normas de funcionamiento del Comité de Auditoría

1. El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que lo soliciten el Consejo de Administración, el Presidente de éste o dos de los componentes del Comité, y, en cualquier caso, cuando resulte conveniente para el buen ejercicio de sus funciones y en todo caso al menos cuatro veces al año, con antelación a la difusión pública de la información financiera por la Sociedad.
2. Una de las sesiones incluirá necesariamente la evaluación del cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y de su eficiencia. La evaluación tendrá reflejo en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo en cuya elaboración intervendrá el Comité de Auditoría.
3. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido para ello estará obligado a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y a prestarle su colaboración y facilitarle acceso a la información de que disponga.

También podrá requerir el Comité de Auditoría la asistencia a sus sesiones de los auditores externos de cuentas.

4. El Presidente del Comité de Auditoría presidirá las reuniones y dirigirá las deliberaciones.
5. El Comité de Auditoría se entenderá válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o debidamente representados, la mayoría de sus miembros. Se aplicarán las normas de funcionamiento establecidas para las reuniones del Consejo de Administración por los Estatutos Sociales respecto de la convocatoria, constitución y adopción de acuerdos, salvo en aquello que no sea compatible con la naturaleza y función del Comité de Auditoría.

C) Competencias del Comité de Auditoría

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:
 - a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
 - b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación.

- c) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- d) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.
- e) Supervisar las condiciones y el cumplimiento de los contratos suscritos con los auditores externos de la Sociedad para la realización de trabajos o cometidos distintos de los comprendidos en el contrato de auditoría, de forma que no se comprometa su independencia.
- f) Supervisar y velar por la independencia del Departamento de Auditoría Interna de la Sociedad y su grupo, aprobando el presupuesto del Departamento, el Plan de Auditoría Interna y supervisando los medios materiales y humanos tanto internos como externos del Departamento de Auditoría Interna para desarrollar su labor, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones. Informar sobre el nombramiento y cese del Director de Auditoría Interna con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y retribuciones.
- g) Supervisar el proceso de elaboración de información financiera y los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer.
- h) Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- i) Informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.
- j) Recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.
- k) Elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo.
- l) Elaborar un informe anual sobre las actividades del propio Comité de Auditoría y Control.

m) Supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo referida en el artículo 40.

n) Revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión.

o) Informar sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

2. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar, en los términos previstos en este Reglamento, el auxilio de expertos cuando estime que por razones de independencia o especialización no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier miembro de la Alta Dirección.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Artículo 20º.- del Reglamento del consejo)

A) Composición

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por [tres (3)] miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberán haber Consejeros Independientes.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros un Presidente, que en todo caso deberá ser un Consejero Independiente, y que será sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro años (4) si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

B) Funcionamiento

1. La solicitud de información a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será formulada por el Consejo de Administración o su Presidente. Asimismo, la Comisión deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, o los accionistas de la Sociedad.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o el Presidente de éste solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y obligatoriamente una vez al año para evaluar las retribuciones.



C) *Funciones y Competencias*

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:
 - a) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos.
 - b) Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.
 - c) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.
 - d) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.
 - e) Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.
 - f) Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos.
 - g) Informar sobre el nombramiento de las personas que vayan a representar a la Sociedad en los Consejos de Administración de las empresas filiales y participadas más relevantes que el Consejo determine.
 - h) Informar sobre las dispensas y otras autorizaciones que el Consejo de Administración pueda otorgar en materia de deberes de los Consejeros, así como sobre las transacciones de la Sociedad con accionistas, Consejeros y Alta Dirección que estén sujetas a previa aprobación del Consejo según este Reglamento.
 - i) Revisar periódicamente los programas de retribución variable, ponderando su adecuación y sus rendimientos.
 - j) Informar sobre el nombramiento del Secretario y Vice-secretario del Consejo.
 - k) Conocer las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses en los términos previstos en este Reglamento, incluyendo las operaciones con accionistas significativos, Consejeros, Alta Dirección o Personas Vinculadas a cualquiera de los anteriores; y específicamente aprobar aquéllas que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad sobre la que

ejerza una influencia significativa que sea parte en la operación, o que se realicen en condiciones distintas de las de mercado entre partes independientes.

l) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento, del Código Ético de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora.

m) Informar durante los tres primeros meses del año y siempre que lo solicite el Consejo de Administración sobre el cumplimiento del Código Ético de Conducta así como hacer propuestas al Consejo de Administración para la adopción de medidas y políticas tendentes a mejorar el cumplimiento del Código.

n) Informar sobre las propuestas del cese de Consejeros.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión	Breve descripción
Comité de Auditoría	VEASE B.2.3
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	VEASE B.2.3

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Véanse B.2.3, estando regulados en los Estatutos, Reglamento del Consejo y cuyos textos están disponibles en la WEB de la CNMV y de la propia sociedad

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Si No

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

NOTA: No existe comisión Ejecutiva, en todo caso, el Reglamento del Consejo en su artículo 18.2 establece: En la estructura de participación cualitativa de las diferentes categorías de Consejeros se procurará que sea similar a la del Consejo.

C. OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

Si No

NOTA: El artículo 7 (u) del Reglamento del Consejo establece que el consejo se reserva la decisión sobre: Aprobación (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) de las Operaciones Vinculadas en los términos previstos en este Reglamento.

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----

No ha habido.

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----	-----

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Si No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado Edad límite consejero

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Artículo 37º.Reglamento del Consejo- Deber de abstención en conflictos de interés, establece:

1. Las situaciones de conflicto de intereses de los Consejeros se someten a lo previsto en este artículo y, además, a las reglas específicas sobre la concreta situación de que se trate según los artículos siguientes:
 - a) deber de no competencia (artículo 38)
 - b) operaciones con la Sociedad o sociedades sobre las que ejerza una influencia significativa (artículo 39)
 - c) uso de bienes sociales (artículo 41)
 - d) aprovechamiento de oportunidades de negocio consistentes en inversiones o en operaciones sobre bienes sociales (artículo 40)
2. Se considerará que existe un “**conflicto de intereses**” siempre que una decisión o una operación de la Sociedad o de otra sociedad sobre la que ejerza una influencia significativa, en cuya consideración, aprobación o ejecución debiera tener intervención el Consejero, pudiera afectar a un interés, económico o de otra índole, directo o indirecto, del interés personal del propio Consejero.
3. Se considerará “**interés indirecto**” del Consejero:
 - a) el de un tercero que actúe por cuenta del Consejero; o
 - b) el de una sociedad en cuyo capital o beneficios el Consejero tenga una Participación significativa, tal y como se define en el punto 4, c siguiente.

El cómputo de las participaciones indirectas del Consejero y de las personas vinculadas se hará proporcionalmente a la participación económica en cascada que les corresponda.

4. Se considera que existirá “**interés personal**” del Consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de “Personas Vinculadas” con el Consejero las siguientes:

- a) El cónyuge del Consejero o las personas con análoga relación de afectividad.

- b) Los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del Consejero.
- c) Las sociedades en las que el Consejero desempeñe un puesto de administrador o directivo u ostente una participación significativa, entendiéndose por tal para el caso de sociedades cotizadas en cualquier mercado secundario oficial español o extranjero, las referidas en el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en su legislación de desarrollo, y para el caso de sociedades nacionales o extranjeras no cotizadas, toda participación directa o indirecta superior al treinta y cinco por ciento de su capital social emitido.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

- a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores.
 - b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como este se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sus socios.
 - c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.
 - d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de Personas Vinculadas de conformidad con lo que se establece en el párrafo anterior para los consejeros personas físicas.
5. El Consejero deberá informar al Consejo de Administración, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, de cualquier situación de conflicto de intereses en que pudiera encontrarse.
6. El Consejero deberá abstenerse de intervenir en las deliberaciones, en la decisión y en la ejecución de las operaciones respecto de las cuales tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto, incluyendo las decisiones sobre su propio nombramiento o cese como Consejero.

Deberá también abstenerse el Consejero cuando la decisión concierna a una Persona Vinculada a él, según la definición normativa vigente en cada momento, y el Consejero tenga noticia de esa circunstancia.

El deber de abstención no impedirá, sin embargo, computar el voto del Consejero en el sentido de la decisión adoptada por la mayoría relativa de los demás Consejeros no afectados por el conflicto de intereses si el Consejero en cuestión así lo solicitare en orden a la válida adopción del acuerdo.

7. El Consejero deberá preservar especialmente la información que haya conocido respecto del asunto en que exista un conflicto de intereses, absteniéndose de desvelarla o utilizarla en contra del interés de la Sociedad y sus filiales y participadas.
8. Las situaciones de conflicto directo o indirecto de intereses en que se encuentren los Consejeros se relacionarán en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo.

En la Memoria se relacionarán, además:

- a) las operaciones realizadas, directa o indirectamente por el Consejero con la Sociedad o con sociedades de su grupo que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realicen en condiciones distintas de las del mercado entre partes independientes;
 - b) las participaciones que directa o indirectamente tuviera el Consejero en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales; y
 - c) la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales.
9. Cuando el Consejero reciba delegaciones de voto en régimen de solicitud pública de representación, que existirá siempre que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley de Sociedades Anónimas un Consejero la representación de más de tres accionistas, dicho Consejero, no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que él mismo o la entidad a quien represente, se encuentre en situación de conflicto de intereses o en los que se trate las siguientes decisiones: (i) su nombramiento o ratificación como administrador; (ii) su destitución, separación o cese como administrador; (iii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él o (iv) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

Artículo 39º.- Contratos y operaciones con la Sociedad

1. El Consejero sólo podrá realizar transacciones profesionales o comerciales en las que el Consejero tenga un interés directo o indirecto o personal, con la Sociedad o con cualquiera de las sociedades sobre las que la Sociedad ejerza una influencia significativa como contraparte, si previamente lo comunica a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, y obtiene:
 - a) la aprobación por el Consejo de Administración previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;

- b) la comprobación favorable por de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación está amparada por una autorización genérica anterior del Consejo de Administración; o,
 - c) la comprobación favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación propuesta es ordinaria del tráfico y se realiza a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes, que el Consejo de Administración autoriza con carácter general.
2. El Consejo de Administración podrá autorizar con carácter genérico la realización por los Consejeros de ciertas clases de operaciones, exigiendo siempre como condición que se realicen a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes que no sean en cuantía superior al 1% de los ingresos de la Sociedad o, en el caso de Consejeros Ejecutivos, en las mismas condiciones ofrecidas con carácter general al personal.
 3. Las operaciones así autorizadas estarán sujetas al deber de notificación y al control de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Si No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades filiales cotizadas

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Si No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés entre la filial cotizada y la demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés
--

9

**D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGO**

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

A) Cronología de la situación concursal**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 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-Carretero 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 aeogicron 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 declaración de concurso no interrumpía la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según quedó reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, podía ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permitían crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios por las impugnaciones podía afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la detcrminación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera registrado por la compañía.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos 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 suponía 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, informe preceptivo que se obtuvo en el ejercicio de 2009.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se sumaron las principales entidades financieras acreedoras.

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

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

- 1.- Primera alternativa: prevé una quita sustancial y una espera de 5 años.
- 2.- Segunda alternativa: prevé, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario.

Adicionalmente: No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso. El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año. Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%. Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses. Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo. Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía. Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

Con fecha 16 de julio de 2010, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1, de La Coruña, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados en mediante dos escritos con posterioridad. En dichos escritos se fijaba, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa activa en 7.265 millones de euros y la masa pasiva en 6.600 millones de euros, a los que habría que añadir 296 millones de créditos contingentes con cuantía.

El 21 de julio de 2010 el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de La Coruña dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y sus filiales en concurso fijándose el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar adhesiones o votos en contra a las distintas propuestas del convenio que se presentaran.

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

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L.

En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

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

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

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

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 se ha registrado la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda. Adicionalmente, teniendo en cuenta el grado de adhesiones realizadas a la propuesta de convenio y a la situación en la que se encuentra en su conjunto el proceso concursal, el consejo de administración de la sociedad dominante alberga fundadas expectativas de que finalmente el convenio quede aprobado en las próximas semanas como consecuencia de lo anterior se ha procedido a registrar en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 que, de acuerdo a las condiciones del convenio, ascienden a 354 millones de euros para el conjunto de las sociedades del Grupo en concurso a las que afectaría la nueva propuesta de convenio.

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, obligó a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirvió de base para la obtención de un acuerdo con la masa de acreedores, pendiente de que adquiera firmeza la aprobación realizada el 11 de marzo de 2011 por la autoridad judicial.

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

sentencia firme. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para la Sociedad. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2010 se ha continuado con la política realizada en el 2008 y 2009 consistente en un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando la Sociedad a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos.

Riesgo patrimonial

Durante los últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2010, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2010, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos. Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.647 millones de euros, de los que 5.312 millones de euros correspondían a la deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de pago que establece el convenio de acreedores pendiente de aprobación judicial definitiva. La salida de la situación concursal obligará a las sociedades del Grupo a atender dicha deuda en las condiciones del convenio más los pagos que se produzcan contra la masa, bien por deuda nueva contraída, bien por resoluciones judiciales o acuerdos de operaciones iniciadas con anterioridad a la declaración de concurso. En esta circunstancias, el riesgo de liquidez es el más importante al que se enfrenta el Grupo una vez se levante la situación concursal.

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2010 son los expresados en las cuentas anuales

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.

B) En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo:

Riesgos financieros.-

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

1. 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 2010 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 269 millones de euros, aproximadamente (294 millones de euros en 2009). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

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

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2010 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en estado de situación financiera consolidado de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

De los saldos de clientes, uno de ellos supera el 10% del saldo total, ascendiendo a 37 millones de euros de deuda nominal. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2010 es superior a 10 millones de euros (10 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (319 millones de euros).

2. Riesgo de tipo de interés v solvencia.-

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

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

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

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2010 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 4 millones de euros por cada 10 puntos básicos de variación del tipo de interés

3. Riesgo de tipo de cambio.-

Al igual que al 31 de diciembre de 2009, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumanía, 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 36.3 % de las ventas del Grupo en 2010 (19% en 2009) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 21 % de los costes de venta (29% en 2009) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumanía), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2010 y 2009 se explican en las cuentas anuales.

4. Riesgo de concentración.-

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser: (i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales; (ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales; (iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.

5. Riesgos de mercado.-

Durante el ejercicio 2010, el 66% (67% en 2009) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 84% (80% en 2009) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 52.9% (67,5% en 2009) con 8.9 % (10% en 2009); 14.2% (17,5% en 2009) y 30.0% (34,7% en 2009) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

6. Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales, de la U.E. y de otros países donde opera, pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

7. Riesgos económicos.-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

8. Riesgos en materia de Protección de Datos de carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad. Asimismo, el grupo cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

9. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia.

Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, el Grupo se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo:

Si No

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio	Circunstancias que lo han motivado	Funcionamiento de los sistemas de control
	Ver D.1	

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control:

Si No

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la Comisión u Órgano	Descripción de funciones
Comité de Auditoría	VER APARTADO B.2.3

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

E. JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

Si No

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 ISA para los supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	50% del Capital social	-----
Quórum exigido en 2ª convocatoria	-----	-----

Descripción de las diferencias
El artículo 16 del Reglamento de la Junta y el 23 de los Estatutos sociales, exige que para que la Junta General quede válidamente constituida para la toma de acuerdos previstos en el Artículo 102 de LSA (hoy artículo 193 de la Ley de Sociedades de Capital), en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a

9

voto. El artículo 102 de la LSA sólo exige el 25% (hoy artículo 193 de la Ley de Sociedades de Capital para materias distintas del las recogidas en el 194.1 Ley de Sociedades de Capital).

El resto es de acuerdo con lo previsto en el artículo 102 y 103 de la LSA (hoy artículos 193 y 194 de Ley de Sociedades de Capital)

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales:

Si No

Describe en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida art. 103.2 LSA para los supuestos del 103.1	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	-----	-----
Describe las diferencias		

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen diferencias respecto del régimen general de la LSA (o sus equivalentes de la LSC) , No obstante los estatutos y el Reglamento de la Junta, aprobado el 27 de junio de 2007, desarrollan dichos derechos y tal fin establecen:

Derechos de los Accionistas (Artículo 10º)

Los accionistas de la Sociedad tienen, entre otros, los siguientes derechos:

- (a) El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- (b) El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertible en acciones, salvo que fuera excluido en la debida forma.
- (c) El de asistir y vota en juntas generales.

- (d) El de impugnar los acuerdos sociales y el de exigir, en su caso, la responsabilidad de los administradores.
- (e) El de información.
- (f) El de participación en los asuntos sociales.

Derecho de información (Artículo 11º)

1. A partir del anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social, así como accediendo a la página Web de la Sociedad, la documentación e información relacionada con el Orden del Día y, al menos, la siguiente documentación:

- (a) de la Junta General con las propuestas de acuerdos e informes del Consejo de Administración que correspondan.
- (b) Las Cuentas Anuales y la propuesta de aplicación del resultado, así como los estados financieros que sometan a la consideración de la Junta.
- (c) El Informe de Gestión.
- (d) El Informe de los Auditores de Cuentas, para las Cuentas anuales.
- (e) Informes de Expertos independientes cuando son legalmente procedentes.
- (f) El Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- (g) En el caso de que la Junta General deba deliberar sobre el nombramiento, reelección o ratificación de Consejeros, la correspondiente propuesta de acuerdo se acompañará de la siguiente información: a) perfil profesional y biográfico del Consejero; b) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas; c) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose en el caso de Consejeros Dominicales, el accionista que propone o propuso su nombramiento o con quien tenga vínculos; y d) fecha de su primer nombramiento como Consejero de la Sociedad.
- (h) Cualquier otro informe cuya inclusión sea preceptiva o se determine por el Consejo de Administración.
- (i) Además, esta información estará disponible para su envío en soporte impreso en los casos en que proceda conforme a la Ley.

Adicionalmente se incluirá en la página Web para su acceso telemático aquella otra información que la Sociedad considere de utilidad para facilitar la asistencia de los accionistas a la Junta

General y su participación y ejercicio del derecho de voto. Esa información podrá incluir, entre otras:

- (a) medios de desplazamiento al lugar donde tendrá lugar la Junta General;
- (b) normas de acceso a la reunión;
- (c) procedimiento para la obtención de la tarjeta de asistencia;
- (d) instrucciones para efectuar delegaciones de voto y ejercer el voto por correo, por medios electrónicos o por otros medios de comunicación a distancia conforme a la ley y a este Reglamento, incluyendo, en su caso, los formularios para la asistencia a la Junta General o para las delegaciones o voto por correo o a distancia;
- (e) modo de ejercicio del derecho de voto;
- (f) cualesquiera otros datos de interés para el seguimiento de la reunión, tales como la existencia o no de medios de traducción simultánea, o la difusión audiovisual de la Junta General.

2. Las solicitudes de información podrán realizarse:

- (a) por escrito entregado a los servicios de atención al inversor en el domicilio social; o
- (b) mediante su remisión por correspondencia postal acreditando la identidad del solicitante y su condición de accionista, y en su caso su capacidad para representar al accionista, de modo considerado bastante por la Sociedad; o,
- (c) mediante correo electrónico u otro medio de comunicación telemática escrita, dirigido a la dirección que la Sociedad haya señalado a tales efectos, a condición de que:
 - la comunicación garantice adecuadamente la identidad de su autor conforme a alguno de los sistemas previstos en el artículo 13 de este Reglamento, y
 - el solicitante acredite ser accionista conforme a lo previsto en el artículo 11 de este Reglamento, salvo que el Consejo de Administración o sus órganos delegados decidan discrecionalmente que la condición de accionista se tenga por acreditada por el mero hecho de que el solicitante de la información figure como accionista en la información más reciente con que cuente la Sociedad.

3. Desde la fecha de convocatoria de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria los accionistas podrán examinar en el domicilio social las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley y los Estatutos.

4. Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes en la forma descrita en el punto 5 posterior. Asimismo, y hasta el mismo día, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. El Consejo de Administración estará obligado a proporcionar la información solicitada, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, más concretamente, no estará obligado a facilitar:

- (a) aquella información cuya publicidad perjudicaría los intereses sociales a juicio del Presidente del Consejo de Administración, salvo que la petición de información esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social;
- (b) aquella información que no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día o a la información que LA SOCIEDAD hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y esté accesible al público;
- (c) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta o merezca, por cualquier causa, la consideración de abusiva.

Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

Las respuestas a los accionistas se cursarán por acuerdo del Consejo de Administración, o en su caso, por cualquiera de los Consejeros, por el Secretario del Consejo, o por cualquier persona expresamente habilitada para ello. La información se comunicará por escrito. Al accionista se entregará en mano en el domicilio social, le será remitida por correo o se le dirigirá por el mismo medio a través del cual se recibió la solicitud, a opción de la Sociedad.

5. Sin perjuicio del derecho de información del accionista a que se refiere el apartado 3 anterior, una vez convocada la Junta General y antes de su inicio, los accionistas, previa consignación de su identidad como tales y a través del departamento de relaciones con inversores o por medio de la página Web de la Sociedad, podrán comentar o realizar sugerencias por escrito con relación a las materias del orden del día. De estos comentarios o sugerencias no se informará a la Junta General, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda tenerlos en cuenta y del derecho del accionista a intervenir en las deliberaciones de la Junta General en relación con el orden del día de la misma.

6. Las intervenciones y propuesta de acuerdos que tengan intención de formular aquellos accionistas que vayan a asistir de forma telemática se deberán remitir con anterioridad a la constitución de la Junta General a través de los canales que la sociedad indique en la Convocatoria. Las respuestas a las preguntas que formulen en la Junta General aquellos accionistas, o sus representantes, que asistan de forma telemática se producirán, por escrito, durante los siete días siguiente a su celebración. No obstante lo anterior y a criterio del Presidente del Consejo de Administración, se podrá también contestar a las preguntas formuladas por los accionistas de manera telemática durante el turno de ruegos y preguntas de la Junta.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Representación en la Junta General: Requisitos formales, plazos (Artículo 13º del Reglamento de la Junta)

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito, bien bajo forma autógrafa, bien mediante correspondencia postal u otro medio de comunicación, conforme a lo establecido en este Reglamento, y con carácter especial para cada Junta. Dicho requisito no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.
2. La representación podrá otorgarse mediante correspondencia postal o electrónica, siendo de aplicación las previsiones estatutarias y las establecidas en este Reglamento para la emisión del voto por los citados medios, en la medida en que no sea incompatible con la naturaleza de la representación.
3. Tanto la delegación de representación como el ejercicio del derecho de voto formulados por correo postal o electrónico u otro medio de comunicación a distancia serán admitidos si el documento físico o electrónico así remitido obra en poder de la Sociedad en su sede social antes de las 24h del segundo día laborable anterior (sin incluir sábados), a aquél en que haya de celebrarse la Junta General. En caso contrario, el voto se entenderá por no emitido. Los votos emitidos de conformidad con lo aquí dispuesto serán eficaces salvo supuesto de caso fortuito o fuerza mayor que impidan la válida recepción o correcta identificación de los mismos. El Consejo de Administración podrá fijar un plazo de antelación menor, reduciéndolo en lo posible, en atención a las posibilidades técnicas y una adecuada ordenación de los procesos.
4. La delegación o el voto así expresado deberá cumplir con los requisitos generales de la ley y de este Reglamento, en particular, los aplicables al supuesto de solicitud pública de representación.

5. Si la delegación o el voto se comunican por correo postal, deberá acompañarse de:
 - (a) Acreditación de la titularidad de las acciones, acompañando el original o una copia fehaciente del documento pertinente conforme al artículo 11 anterior; y,
 - (b) Acreditación (i) de la identidad del accionista y (ii) de que la delegación o el voto expresado se corresponden con su voluntad.

Para ello, el documento de delegación o de voto deberá venir firmado por el accionista, y su firma estar legitimada notarialmente.

No será necesaria la legitimación notarial si el Consejo de Administración decidiera no exigir este requisito, y así lo indicara en el anuncio de la convocatoria, a condición de que la delegación o el voto consten en la tarjeta original de asistencia expedida por una Entidad Depositaria. El Consejo de Administración podrá exigir, indicándolo así en el anuncio de convocatoria, que la tarjeta de asistencia esté acompañada de una fotocopia de un documento oficial de identidad de la persona física firmante.

Si el accionista es una persona jurídica o una persona física en cuya representación actúe un tercero, podrá el Consejo de Administración exigir también, indicándolo en el anuncio de convocatoria, que se acompañe a la tarjeta de asistencia en que conste la delegación o el voto una copia del instrumento público o del original del documento privado del que resulten las facultades del apoderado que firme la tarjeta de asistencia en nombre y representación del accionista.

6. Si la delegación o el voto se comunica por correo electrónico o por otro medio de comunicación a distancia, deberá:
 - (a) Acreditar la identidad del accionista y la autenticidad del contenido del mensaje mediante firma electrónica reconocida u otro sistema de identificación de los reconocidos por la Sociedad en cada momento; y
 - (b) Ser comunicado a la Sociedad a través de la dirección de correo electrónico que se indique en el anuncio de la convocatoria, o, si la Sociedad habilitase su página Web para ello, a través de la página Web de la Sociedad.
7. En el caso del voto por correo electrónico o por otros medios de comunicación a distancia, el Consejo de Administración podrá exigir que se formalice conforme al modelo o fichero que se inserte en la página Web de la Sociedad desde la publicación del anuncio de convocatoria.
8. Los votos expresados por estos medios deberán indicar con claridad y sin condiciones si son a favor, en contra o en blanco, o si se abstienen, respecto de cada una de las propuestas que

hayan sido formuladas por el Consejo de Administración en relación con los distintos puntos del orden del día.

En caso de que se hayan anunciado propuestas de acuerdo distintas a las del Consejo de Administración, el voto podrá también referirse a ellas en los mismos términos claros e incondicionales.

9. Los accionistas que ejerzan su derecho de voto por medio de correspondencia postal, electrónica u otros medios de comunicación a distancia confirme a este Reglamento se considerarán presentes en la Junta General a efectos de su quórum de constitución y de determinación de la mayoría de voto.
10. Se consideran otros medios de comunicación a distancia la comunicación a través de Internet con la página Web de la Sociedad para la descarga, cumplimentación y reenvío de los formularios en ella disponibles para la delegación de la representación o del ejercicio del derecho de voto en relación con una Junta General de accionistas.

El Consejo de Administración podrá reconocer otros medios de comunicación a distancia indicándolo en el anuncio de convocatoria, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que formaliza por ese medio la delegación de su representación o su voto.

11. Las representaciones se harán constar en la lista de asistentes, consignándose, en caso de que estuviesen formalizadas en escritura pública, la fecha de otorgamiento, el Notario autorizante y el número de su protocolo. Sin perjuicio de lo anterior, quien actúe como Presidente de la Junta podrá requerir al representante para que aporte la documentación que acredite la naturaleza de su representación. La Sociedad conservará en sus archivos los documentos en los que consten las representaciones conferidas.
12. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, tendrá valor de revocación de la representación, sea cual fuere la fecha de ésta. Los accionistas con derecho de asistencia y voto que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas. La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica. También se entenderá revocado el voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica por la remisión posterior de un voto en sentido distinto.
13. Salvo indicación del representado, en caso de que el representante esté incurso en un conflicto de interés, se presumirá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no

tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.

14. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de las propuestas contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota a favor de las propuestas presentadas por el Consejo de Administración. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de propuestas no contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota en contra de dichas propuestas.
15. Cuando el documento en que conste la representación o delegación se entregue a la Sociedad sin que se establezca expresamente el nombre o denominación del representante, se presumirá que el representado ha designado como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.

Voto por correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos (Artículo 14º. Del Reglamento de la Junta)

1. Los accionistas con derecho de asistencia que deseen ejercitar el voto en las Juntas Generales mediante correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos conforme a lo previsto en los Estatutos y en este Reglamento deberán acreditar su identidad:
 - (a) mediante firma electrónica reconocida obtenida de una autoridad prestadora de servicios de certificación reconocida por el Consejo de Administración o sus órganos delegados; o,
 - (b) por otro sistema (de claves, de dispositivos o de otra índole) que haya sido reconocido por el Consejo de Administración o por sus órganos delegados, establecido bien por la propia Sociedad, bien por Iberclear o entidades adheridas a sistemas de registro, compensación y liquidación de valores, bien por otros terceros.
2. Las entidades prestadoras de servicios de certificación cuyas firmas electrónicas sean reconocidas por la Sociedad y, en su caso, los otros sistemas de identificación establecidos o admitidos por la Sociedad serán los enumerados en cada momento en la relación que figure al final de este Reglamento, establecida en cada momento por el Consejo de Administración o sus órganos delegados.
3. Los accionistas podrán proceder en cualquier momento, incluso con antelación a la convocatoria de una Junta General, a acreditar su identidad ante la Sociedad y a solicitar las claves, los dispositivos o los otros instrumentos, distintos de la firma electrónica, que la Sociedad hubiera habilitado, en su caso, a fin de que los accionistas que lo hagan sean luego reconocido por los sistemas (propios o ajenos) de identificación de los accionistas, de



delegación y de ejercicio del voto conforme al apartado 1 anterior cuando sean convocadas Juntas Generales.

4. Para el reconocimiento del accionista, de las acciones con derecho de asistencia que posee y la atribución de los medios que lo evidencien se requerirá al accionista en todo caso la acreditación de su identidad y la acreditación o comprobación de la condición de accionista con derecho a asistir a la Junta General conforme a lo previsto en el artículo 12 precedente.

Intervenciones (Artículo 22º del Reglamento de la Junta General)

1. El Presidente invitará a los accionistas que deseen intervenir en la Junta para solicitar información o formular propuestas de acuerdos en relación con los puntos del orden del día o realizar cualquier otra manifestación, para que lo hagan previa indicación de sus datos de identidad y del número de acciones de su titularidad y, en su caso, de las que representen.
2. El Presidente de la Junta y las personas que éste designe al efecto se dirigirán a los asistentes para exponer sus respectivos informes. A continuación, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que hubieran solicitado intervenir, previa determinación del orden en que serán llamados para hacerlo.
3. El derecho de intervención estará subordinado a las medidas de orden que el Presidente pueda establecer para un recto, ágil y pertinente desarrollo del debate, con respeto a los derechos de todos los asistentes.

El Presidente podrá, entre otras medidas, disponer la agrupación de materias para el debate, la limitación del tiempo de uso de la palabra a un máximo no inferior a cinco minutos, la fijación de turnos y el cierre de la lista de intervenciones después de un tiempo razonable para que los accionistas lo soliciten.

Entre las facultades del Presidente para disciplinar el desarrollo de las intervenciones de modo que se ciñan en su contenido a las cuestiones objeto de la Junta General y en su forma y extensión al respecto de los derechos de intervención, participación y votación de los demás accionistas, se contarán las siguientes:

- (a) Solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención.
- (b) Limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido, y prorrogar, en su caso, el tiempo inicialmente asignado al accionista para su intervención.
- (e) Moderar las intervenciones de los accionistas, pudiendo interpelarles para que se atengan al orden del día y observen en su intervención las normas de corrección adecuadas, o llamarles

al orden cuando sus intervenciones se produzcan en términos obstruccionistas o se guíen por el propósito de perturbar el normal desarrollo de la Junta.

- (d) Retirar el uso de la palabra cuando haya concluido el tiempo asignado para cada intervención, o cuando, pese a las amonestaciones hechas al amparo de los apartados anteriores, el accionista persista en su conducta. En el ejercicio de esta facultad, el Presidente podrá exigir e incluso imponer el abandono de la sala al accionista que reiteradamente haya desatendido sus requerimientos, así como adoptar las medidas oportunas para hacerlo efectivo.
 - (e) Resolver las cuestiones que puedan suscitarse durante el desarrollo de la reunión de la Junta General acerca de las reglas establecidas en el presente Reglamento.
4. Una vez concluidas todas las intervenciones, el Presidente y, en su caso, los miembros del Consejo de Administración, los integrantes del Comité de Auditoría u otras personas invitadas a ello por el Presidente, se dirigirán a los asistentes para dar respuesta o exponer los informes correspondientes.

Alternativamente, a discreción del Presidente, él y los demás miembros de la Mesa podrán dar respuesta a cualquier intervención a continuación de haberse realizado.

A las preguntas formuladas sobre materias de la competencia del Comité de Auditoría dará respuesta el Presidente de este Comité o cualquiera de sus miembros.

5. Los accionistas que deseen que conste en el acta el contenido de su intervención, habrán de solicitarlo expresamente y entregar al Secretario o, en su caso, al notario, antes de iniciarla, el texto escrito de su intervención, para su cotejo y posterior incorporación al acta conforme a lo establecido en este apartado.

De no entregar el texto de la intervención a quien solicitare la constancia en acta de su intervención antes de iniciarla, se recogerá en el acta una indicación del sentido general de lo expuesto.

6. En el tiempo asignado para sus intervenciones, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Los administradores no estarán obligados a proporcionar la información solicitada en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

7. Asimismo, y a la vista de las propuestas de acuerdos puestas a su disposición o que les sean entregadas antes del comienzo de la sesión, los accionistas podrán formular durante

su intervención propuestas alternativas sobre cualquier extremo del orden del día, excepto en aquellos casos en que conforme a la Ley las propuestas de acuerdo hubieran de hallarse disponibles para los socios en el domicilio social cuando se publique la convocatoria. No obstante, también cabrá en este último caso la formulación de propuestas alternativas si las mismas no entrañaran modificaciones sustanciales de las propuestas iniciales. Además, en el curso de la intervención podrán proponer la adopción de acuerdos en aquellas materias sobre las que la Junta pueda deliberar y decidir sin que consten en el orden del día de la reunión.

Planificación y medios (Artículo 17º del Reglamento de la Junta General)

1. Además del lugar en que vaya a celebrarse la Junta General según al anuncio de la convocatoria, se podrá disponer por la Sociedad otros lugares e instalaciones conectados con aquél por sistemas de videoconferencias que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, la intervención en cualquiera de ellos con conocimiento en los demás y la emisión del voto en cada uno de ellos.

Los asistentes en cualquiera de los lugares o instalaciones así habilitadas se considerarán, a todos los efectos relativos a la Junta General, como asistentes a la reunión.

Voto fraccionado, artículo 23.11 del Reglamento el Consejo.

Siempre que ello sea legalmente posible y se cumplan los requisitos que al respecto se prevean, se permitirá fraccionar el voto a los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos y siguiendo instrucciones escritas de estos.

- E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:**

Si No

Detalle las medidas

El artículo 7 del Reglamento de la Junta General, representa a todos los accionistas y ejerce las potestades y funciones que le corresponden en la Sociedad. La Junta General es el órgano competente para resolver sobre todas las materias reservadas a su decisión por la Ley o los Estatutos Sociales y, en general, para adoptar todos los acuerdos propios de su condición de órgano soberano de la Sociedad. En particular, y a título enunciativo, le corresponde:

- (a) Resolver sobre la aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas y sobre la aplicación de resultados, así como examinar y, en su caso, aprobar la gestión social.

- (b) Nombrar y, en su caso, reelegir o ratificar a los miembros del Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad de cooptación propia de éste, así como acordar su separación, todo ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional de los accionistas.
- (c) Nombrar y, en su caso, reelegir a los auditores de cuentas de la sociedad y de su grupo de sociedades, así como acordar su revocación en los casos legalmente permitidos.
- (d) Acordar el aumento, y autorizar al Consejo de Administración para que lo decida, o reducción de capital, la emisión de obligaciones simples, convertibles, canjeables, de warrants u opciones (solos o unidos a obligaciones), la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales.
- (e) Acordar los programas o autorizar la realización de operaciones sobre acciones propias.
- (f) Aprobar las operaciones ajenas al objeto social.
- (g) Aprobar la incorporación a entidades dependientes de las actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas actividades, así como aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- (h) Decidir sobre aquellos asuntos sometidos a su autorización por el Consejo de Administración y sobre aquellas otras decisiones que legalmente tenga atribuidas.
- (i) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañen modificación efectiva del objeto social.
- (j) Las operaciones que sean equivalentes a la liquidación de la sociedad.
- (k) Aprobar y modificar los Estatutos y el presente Reglamento de la Junta General.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Ninguna, fue aprobado el 27 de Junio de 2007.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:



Fecha Junta General	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
24 Junio 2010	60,157	1,325			61,482

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

1. Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 24 de junio de 2010

Punto PRIMERO del Orden del Día: EXAMEN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CUENTAS ANUALES (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA) E INFORME DE GESTIÓN, DE MARTINSA-FADESA, S.A. Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009. APLICACIÓN DE RESULTADOS. APROBACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL.

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 100% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 57.296.096 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 0 acciones

1. Aprobar las cuentas anuales (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), los Estados Financieros Consolidados- Cuentas anuales consolidadas- y los Informes de Gestión de la Sociedad y de su Grupo Consolidado de sociedades, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2009, conforme han sido formulados por el Consejo de Administración en su reunión de 25 de marzo de 2010. Se hace constar que las Cuentas Anuales individuales y los Estados Financieros Consolidados se encuentran auditados por estar obligado de auditar sus cuentas.

En las Cuentas Anuales Individuales, el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2009 refleja un activo y un pasivo por importe de 5.156.033 miles de euros cada uno de ellos, y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al final del Ejercicio un resultado negativo por importe 687.093 miles de euros.

En los Estados Financieros Consolidados (Cuentas Anuales Consolidadas), el Balance a 31 de diciembre de 2009 refleja un activo y un pasivo por importe de 5.812.451 miles de euros cada uno de ellos, un patrimonio neto de (1433.245) miles de euros y la Cuenta de Resultados al cierre del Ejercicio un resultado negativo por importe de 736.387 miles de euros..

2. Aplicación de resultado: a la vista de las pérdidas del ejercicio que ascienden a 687.093 euros, se acuerda compensar dichos resultados negativos con beneficios futuros de próximos ejercicios.
3. Aprobar la gestión realizada por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2009.
4. Facultar al Presidente, Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, realice los actos y firme los documentos precisos, a fin de que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley de Sociedades Anónimas, depositen las cuentas anuales individuales y consolidadas, en este acto aprobadas, en el Registro Mercantil.

Punto SEGUNDO del Orden del Día: DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE EJECUTAR EL ACUERDO A ADOPTAR EN LA PROPIA JUNTA DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 153.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 100% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 57.296.096 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 0 acciones

1. Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas.

En el ejercicio de estas facultades delegadas y a título meramente enunciativo, no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar si el aumento de capital se realiza con emisión de nuevas acciones —con o sin prima y con o sin voto— o elevando el valor nominal de las existentes, mediante nuevas aportaciones dinerarias o con cargo a reservas de libre disposición, o combinando las dos modalidades, fijar el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente (o negociar el derecho de asignación gratuita) en caso de emisión de nuevas acciones, ofrecer libremente las acciones no suscritas en dicho plazo, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Si dentro del plazo señalado por la Junta para la ejecución de este acuerdo el Consejo de Administración no ejercita las facultades que se le delegan, quedarán las mismas sin valor ni efecto alguno una vez vencido el plazo.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

Punto TERCERO del Orden del Día: RENOVACION O NOMBRAMIENTO DE AUDITORES

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 100% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 57.296.096 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 0 acciones

Reelegir auditor de las cuentas individuales y consolidadas de la sociedad para el ejercicio 2010 a la firma ERNST & YOUNG, S.L. con domicilio social en Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.749, Libro 0, Folio 215, Sección 8ª, Hoja M-23123, Inscripción 116, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0530., delegando en el Consejo de Administración para fijar la remuneración de dicha sociedad auditora para todo el periodo en que desempeñe esta función.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General:

Si No

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	100
---	-----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.

Además del derecho de representación previsto en el artículo 13 del Reglamento de la Junta y descrito en el apartado E.4., el artículo 15 del Reglamento de la Junta, regula la solicitud pública de representación y, establece que:

1. Se entenderá que ha habido solicitud pública cuando la representación de más de tres accionistas sea ostentada por una misma persona, sea consejero de la Sociedad, entidad depositaria o cualquier tercero.

La representación familiar y la legal, sea orgánica o institucional, a que se refiere el artículo 13 precedente se computará a estos efectos.

2. La representación con solicitud pública se formalizará conforme a los formatos que fueran establecidos o aprobados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores vinculantes para la Sociedad.

3. En todo caso de solicitud pública de representación, el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y las indicaciones de voto del poderdante o las que seguirá el apoderado en caso de que no se expliciten por el poderdante.

El poder podrá también contener la solicitud de instrucciones y las indicaciones que, expresa o tácitamente, deberán seguir el representante sobre otras decisiones no incluidas en el orden del día que pudieran decidirse conforme a derecho en la Junta General.

4. En defecto de instrucciones de voto expresas o subsidiarias, bien porque éstas no se hayan consignado en el documento correspondiente, bien porque la Junta General vaya a resolver sobre cuestiones que por disposición legal no necesiten estar incluidas en el orden del día y no se haya previsto en el poder, el representante deberá emitir el voto en el sentido que considere más favorable a los intereses de su representado.

5. Si el representado hubiera impartido instrucciones, el representante podrá votar en sentido distinto cuando se presenten circunstancias ignoradas en el momento del envío de las instrucciones y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado.

6. Los consejeros de la Sociedad u otras personas que ostentasen la representación de accionistas por virtud de solicitud pública no podrán ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día, o en su caso, no previstos en el orden del día pero que se traten en la sesión por permitirlo la ley, con los que el consejero representante se encuentre en conflicto de intereses.

Se consideran incursas en esta limitación las siguientes decisiones, entre otras posibles:

- (a) su nombramiento o ratificación como administrador;
- (b) su destitución, separación o cese como administrador;
- (c) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él; y
- (d) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Compañía con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

7. No será de aplicación esta restricción cuando el accionista representado haya indicado en su delegación el sentido del voto que deba expresar el representante, sea expresamente, sea al identificar por referencia las propuestas a aprobar.

8. La representación por virtud de solicitud pública no impedirá el libre ejercicio del derecho de voto por el representante respecto de las acciones propias y de las que ostente en virtud de representación legal, orgánica o institucional.

E. 11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

Si No

Describe la política

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

En la página de inicio de la web de MARTINSA-FADESA, S.A. (www.martinsafadesa.com) existe un apartado denominado "info inversores", que tras un "clik", abre acceso a las siguientes pestañas: Info societaria, Estructura de Capital, Juntas Generales, Gobierno Corporativo. Realizando de nuevo "clik" en Gobierno Corporativo, se abren de nuevo varias pestañas, siendo una de ellas "Informes de Gobierno Corporativo".

F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.3 y E.1, E.2.

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

Cumple

b) Las siguientes decisiones:

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización;
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos;

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente;
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

Ver epígrafe: B.1.14.

Cumple

- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

- 9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. **Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.**

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14.

Cumple

11. **Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.**

Ver epígrafe: B. 1.3

No aplicable

12. **Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.**

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º **En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.**

2º **Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.**

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

En la actualidad existe un único Consejero Independiente, debido a la dimisión del resto de Consejeros Independientes, como consecuencia de la Solicitud de Concurso Voluntario.

13. **Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.**

Ver epígrafe: B.1.3

No Cumple

Explique:

El número de consejeros independientes suponen el 11,11%. El artículo 10.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que se integrará en el Consejo de Administración un número adecuado de Consejeros independientes, debiendo constituir, el número de Consejeros externos, una amplia mayoría.

Ver recomendación 12

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:
- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
 - b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3.

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. **Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.**

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple: Si bien, no existe previsión específica en los Estatutos y Reglamento, sobre la capacidad de los consejeros para proponer otros puntos del orden del día, el secretario con el VºBº del Presidente procede a su inclusión cuando así se solicita.

20. **Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.**

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. **Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.**

Cumple

22. **Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:**

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple

23. **Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.**

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. **Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.**

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. **Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.**

Cumple

26. **Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:**

- a) **Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;**
- b) **Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.**

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple parcialmente.

La sociedad no tiene reglas específicas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, entendiéndose limitado por lo previsto el artículo 25 del Reglamento del Consejo establece, "El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos (Consejeros Externos) recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo".

Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia, establece:

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de Administración, en calidad de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar las circunstancias concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

- 27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:**

- a) **A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.**
- b) **Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.**

Ver epígrafe: B.1.2

Explique. No ha cumplido esta recomendación en los nombramientos por la Junta General, debido a que como consecuencia de las dimisiones de consejeros presentadas con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario, no ha sido posible una re-composición de la comisión de retribuciones con mayoría de externos e independientes.

- 28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:**

- a) **Perfil profesional y biográfico;**
- b) **Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;**
- c) **Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.**
- d) **Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;**
- e) **Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.**

Explique:

La Sociedad incorpora en su página Web corporativa la información relevante sobre organización societaria de la Sociedad, su gobierno corporativo, sus estados financieros públicos y otra información que

el Consejo de Administración, el Presidente o el Comité de Auditoría puedan decidir que se incluya. Si bien los trabajos de mejora y consolidación de la web han quedado postergados como consecuencia de la declaración de concurso, toda la información está disponible en la Web en varios apartados y documentos, salvo el perfil biográfico, que se pone a disposición de accionistas con ocasión de la propuesta de acuerdos a tomar por la Junta General que corresponda.

29. **Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.**

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. **Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.**

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. **Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.**

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5, B.1.20 y B.1.26

Cumple

32. **Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.**

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43, B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:
- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
 - b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos;
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (*bonus*) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3, B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiere la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

Las retribuciones del Consejo por dietas y retribución fija por pertenencia al se informa a los señores accionistas tanto en la intervención previa del presidente del Consejo, como al votar la cuentas anuales por formar parte de las mismas.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:
- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;

- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

La Sociedad ofrece en los apartados B.1.11 y siguientes Informe Anual de Gobierno Corporativo la información requerida sobre la retribución de los Consejeros (retribución que por cada concepto reciben de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de la sociedad o de sociedades de su Grupo; retribución por tipología de Consejeros; existencia de cláusulas de garantía a favor de Consejeros ejecutivos), así como sobre el proceso para establecer dicha retribución (aprobación por el Consejo de un informe detallado sobre política de retribuciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Por todo ello, se estima que la Sociedad ofrece una adecuada y suficientemente detallada información sobre los distintos aspectos relativos a la retribución de los Consejeros por las funciones que, tanto como órgano colegiado como específicamente por tipología de Consejeros llevan a cabo, sin que, sin perjuicio de otras razones de privacidad y seguridad que también deben ser tenidas en cuenta, sea necesario proceder a informar de manera individualizada sobre la retribución percibida por los Consejeros.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos Comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado.
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1, B.2.3 y F.27

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. **Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.**

Cumple parcialmente. La reanudación de los trabajos del auditor interno, se están poniendo en marcha tras la aprobación del convenio de acreedores

49. **Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:**

- a) **Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.**
- b) **La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.**
- c) **Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.**
- d) **Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.**

Ver epígrafe: D

Cumple

50. **Que corresponda al Comité de Auditoría:**

1º **En relación con los sistemas de información y control interno:**

- a) **Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.**
- b) **Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.**
- c) **Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.**
- d) **Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seño de la empresa.**

Cumple

2° En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique: El Consejo de Administración dió prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha estado integrada por una mayoría de Consejeros externos., en el consejo de administración tal y como se ha informado existe un único consejero independiente, que es Presidente de la Comisión d Auditoria

Adicionalmente, y como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacante y la comision dejado de ser convocadas.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3 y F 27

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Ver epígrafe: F 27

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos;
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14, B.2.3 y F27

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Ver epígrafe: F 27

Cumple

G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o

7

importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

Si No

Nombre del consejero	Tipo de relación	Explicación

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24 de marzo de 2009.

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado relación con la aprobación del presente Informe.

Si No

Nombre o denominación social del consejero que no ha Votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

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, del ejercicio 2010, formuladas en la reunión del 30 de marzo de 2011 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que los informes de gestión aprobados junto con aquellas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de MARTINSA-FADESA, en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 30 de marzo de 2011

	D. Fernando Martín Álvarez Presidente	PETRARQUÍA, 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
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	

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
05 MAYO 2011
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2011 . 66324

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 13230

INFORME DE AUDITORÍA

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 2010

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
MARTINSA-FADESA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de MARTINSA-FADESA, S.A. (la Sociedad dominante) y Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco de información financiera que resulta de aplicación.

2. Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, el Convenio de acreedores contempla en la segunda de sus dos alternativas, y entre otros aspectos con los que conforma en su conjunto dicha alternativa, el devengo de intereses de toda la deuda concursal ordinaria desde el 24 de julio de 2008, fecha de declaración del concurso de acreedores. La Sociedad dominante ha registrado como gasto en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 calculados de acuerdo con las condiciones establecidas en la alternativa mencionada, por un importe de 354 millones de euros. En nuestra opinión, el reconocimiento de los mencionados intereses debería efectuarse una vez que se produzca la aprobación definitiva del Convenio de acreedores mediante sentencia firme, junto al resto de los efectos derivados de dicha aprobación, por lo que el resultado consolidado del ejercicio 2010 está infravalorado en 354 millones de euros y el pasivo no corriente sobrevalorado en dicho importe.

3. Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, contra la Sentencia aprobatoria del Convenio de acreedores se anunció por parte de dos acreedores recurso de apelación mediante sendos escritos el 14 de marzo de 2011. En su resolución de 23 de marzo de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña emplazaba a dichos acreedores para que interpusiesen los correspondientes recursos ante la Audiencia dentro del plazo de los siguientes 20 días hábiles.

En relación con esta circunstancia, las cuentas anuales consolidadas no incluyen información respecto a que con fecha 19 de abril de 2011 estos acreedores presentaron finalmente en plazo sus recursos de apelación en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 2 anterior y excepto por la omisión de la información que se detalla en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de MARTINSA-FADESA, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que la Sociedad dominante presentó el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. Con fecha 15 de julio de 2010, y considerando la evolución actual y previsible tanto a corto como a medio plazo del sector inmobiliario, un grupo de acreedores presentó en el Juzgado mencionado anteriormente una Nueva Propuesta de Convenio de Acreedores en el que se suavizan sustancialmente los términos contenidos en la propuesta de convenio que en su día presentó el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

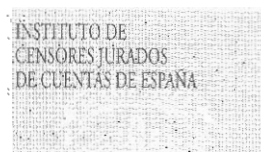
Tras la publicación, el 18 de enero de 2011, por parte del Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña del decreto con el resultado de las adhesiones a la Nueva Propuesta de Convenio de Acreedores, el 11 de marzo de 2011 se dictó Sentencia aprobatoria del mencionado Convenio contra la cual se presentaron, tal y como se indica en el párrafo 3 anterior, dos recursos de apelación. En consecuencia, la Sentencia aprobatoria mencionada anteriormente sobre la Nueva Propuesta de Convenio de Acreedores no es firme.

Adicionalmente, como se indica en la Nota 1.3 de la memoria consolidada adjunta y, teniendo en cuenta la evolución de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante modificó el Plan de Viabilidad Inicial, presentando un Nuevo Plan de Viabilidad para el período 2011-2018, el cual, entre otros aspectos, muestra un posible desfase temporal de tesorería, entre las ventas de activos y los pagos previstos en torno a los ejercicios 2011 y 2012, por un importe aproximado de 61 millones de euros, cuya financiación no está comprometida ni garantizada. No obstante, la Sociedad dominante, tras gestionar determinados acuerdos, ha preparado un "cash flow operativo" para el ejercicio 2011 que arroja un saldo positivo de tesorería al fin del mismo, incluyendo el primer pago de la deuda concursal ordinaria.

En estas circunstancias de incertidumbre, la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación definitiva del Nuevo Convenio de Acreedores, al cumplimiento del Plan de Pagos incluido en dicho convenio, al cumplimiento del Nuevo Plan de Viabilidad y a la obtención de la financiación necesaria.

6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.2 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación al cierre del ejercicio 2010 del valor de las inversiones inmobiliarias, las existencias y otros activos de naturaleza inmobiliaria, el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Al 31 de diciembre de 2010, el deterioro acumulado registrado en el valor de los activos como consecuencia de estas valoraciones asciende a 2.626 millones de euros.

7. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de MARTINSA-FADESA, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de MARTINSA-FADESA, S.A. y Sociedades dependientes.

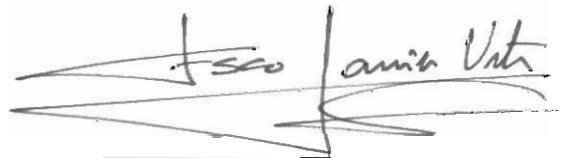


Miembro ejeciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2011 N° 01/11/14093
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



Francisco Javier Usto Alonso

30 de abril de 2011

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 2010

9

ÍNDICE

Núm. Pág.

<i>ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA.....</i>	<i>1</i>
<i>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....</i>	<i>2</i>
<i>ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS.....</i>	<i>3</i>
<i>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO.....</i>	<i>4</i>
<i>ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....</i>	<i>5</i>
MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO.....	6
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA.....	6
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
3 - PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN.....	28
4.-OPERACIONES DEL EJERCICIO 2009.....	31
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN.....	32
6.- INMOVILIZADO MATERIAL.....	34
7 - INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	37
8 - ACTIVOS INTANGIBLES.....	38
9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	40
10. - VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	49
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	50
12 - INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	53
13.- EXISTENCIAS.....	55
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS.....	56
15 - GESTIÓN DE CAPITAL.....	60
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR.....	60
17.- PROVISIONES.....	60
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.....	63
19.- IMPUESTOS.....	68
20.- INGRESOS Y GASTOS.....	71
21 - PARTES VINCULADAS.....	74
22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES.....	77
23.- HECHOS POSTERIORES.....	77
24 - RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO.....	78
25.-INFORMACION SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGOS SOBRE TERCEROS.....	78

Informe de gestión consolidado

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

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

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

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

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

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas de resultados consolidadas del ejercicio 2010 y 2009.

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

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

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de resultados globales consolidados del ejercicio 2010 y 2009

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

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

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados del ejercicio 2010 y 2009.

9

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 (Nota 14)
 (Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Diferencias conversión (Nota 14)	Acciones propias	Ganancias acum.	Patri. neto atrib. acc. dominante	Patri. neto atrib. acc. minor.	Patrimonio Neto
Saldo a 01 de enero 2009	2.796	799.556	3.887	963.996	(9.935)	(31.414)	(2.437.184)	(708.298)	9.456	(698.842)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	1.217	--	--	1.217	--	1.217
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(736.377)	(736.377)	1.885	(734.492)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	1.217	--	(736.377)	(736.160)	1.885	(733.275)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(2.437.184)	--	--	2.437.184	--	--	--
Operaciones de autocartera (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Pérdida en venta de acciones propias (Nota 14)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Cambios de perimetro	--	--	--	(2.854)	--	--	--	(2.854)	--	(2.854)
Otros movimientos	--	--	--	(9.002)	--	--	--	(9.002)	10.729	1.727
Total saldo a 31 de diciembre 2009	2.796	799.556	3.887	(1.485.044)	(8.718)	(31.414)	(736.377)	(1.455.314)	22.070	(1.433.245)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	1.486	--	--	1.486	--	1.486
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(853.329)	(853.329)	(195)	(853.524)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	1.486	--	(853.329)	(851.843)	(195)	(852.038)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(736.377)	--	--	736.377	--	--	--
Cambios de perimetro	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(12.439)	--	--	--	(12.439)	1.501	(10.938)
Total saldo a 31 de diciembre 2010	2.796	799.556	3.887	(2.233.860)	(7.232)	(31.414)	(853.329)	(2.319.599)	23.376	(2.296.222)

Las notas 1 a 25 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados de cambios en el patrimonio neto consolidados del ejercicio 2010 y 2009.

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1.- Actividades del Grupo

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

- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística, arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.

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

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

1.2.- Situación concursal

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

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Pórtico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. e Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la Sociedad Dominante, siendo admitidas por el magistrado con fecha 10 de septiembre de 2008. Todas estas sociedades, excepto Construcciones Pórtico, S.L., disponen de convenio con adhesiones suficientes para que, una vez se concluyan los trámites judiciales en curso, se levante la situación concursal.

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

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

En este sentido, con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, nombrados por el Juez competente, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permiten crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convertirán las impugnaciones podrá afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 se ha registrado la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda. Adicionalmente, teniendo en cuenta el grado de adhesiones

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

Por su parte, en la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009 y 2010, no se ha tenido en cuenta los vencimientos que se indican en la propuesta de convenio, manteniendo los que se derivan de la situación contractual vigente a la fecha de cierre del ejercicio. En particular, toda la deuda con acreedores figura clasificada en los vencimientos que tenían establecidos antes del concurso de acreedores. Adicionalmente, el saldo del préstamo sindicado se muestra en su totalidad clasificado en pasivos corrientes por estar vencido.

1.3.- Plan de viabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha gestionado y cerrado acuerdos que permiten mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos. En este sentido se mantiene actualizado un cash flow operativo para el ejercicio 2011 que arroja un saldo positivo de tesorería al fin del mismo, incluyendo el primer pago de la deuda concursal ordinaria por

aproximadamente 17 millones de euros. Este cash-flow está siendo objeto de un exhaustivo seguimiento con carácter semanal y hasta la fecha de la formulación se viene cumpliendo.

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

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa del ejercicio 2010 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 30 de marzo de 2011, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la base del coste de adquisición, excepto para las inversiones inmobiliarias que han sido registradas por su valor razonable y los activos y pasivos adquiridos en la combinación de negocio realizada en el año 2007. 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 2010, 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 2010 del Grupo Martinsa han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus 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 2009 que se incluyen a efectos comparativos también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2010.

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

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

Durante el ejercicio 2009 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 Societé Hotel Med-Azur, S.A.
- Venta de Tanger City Center, S.A.
- Venta de Bahía de Tanger Hoteles, S.A.
- Venta de Nuevos Hoteles, S.A.
- Venta de Gestapart Jandía, S.L.
- Venta de Aplistone, S.L.U.
- Disolución UTE Anjoca S.A.- Fadesa Inmobiliaria, S.A.
- Compra de 10% del Hotel Fuerteventura Golf, S.L.

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 la nota 1.2 anterior, la nueva propuesta de convenio ha tenido una adhesión del 73,69% del pasivo ordinario. Se prevé que la resolución judicial a las apelaciones anunciadas se realice durante las próximas semanas permitiendo que la aprobación del Convenio judicialmente adquiera firmeza. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez se cumpla con lo anterior la Sociedad Dominante seguirá realizando sus actividades con normalidad.

La actual situación patrimonial que se refleja en el estado de situación financiera consolidado adjunto está provocada por las pérdidas del ejercicio 2010 y de ejercicios anteriores que se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y en sociedades participadas. La provisión total registrada al 31 de diciembre de 2010 por estos conceptos asciende a 2.626 millones de euros (2.615 millones euros en 2009).

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

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

2.3.- Bases de consolidación.

a) Sociedades dependientes.

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, integrándose en 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 estado de situación financiera consolidado y "Resultado atribuible a accionistas minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada.
- Cada sociedad dependiente tiene como moneda funcional la respectiva del país de residencia. La conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras con moneda funcional distinta del euro se realiza del siguiente modo:
 - a) Los activos y pasivos utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de 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 2009 y 2010.

b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures).

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

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

El negocio conjunto se consolida de forma proporcional hasta la fecha en que el Grupo deja de tener control compartido sobre el mismo. La participación en cada uno de los activos, pasivos, ingresos y gastos del negocio conjunto con elementos similares del Grupo se realiza, línea por línea, en 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.- Comparación de la información.

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

2.5.- Juicios y estimaciones contables significativos.

En el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo, Los administradores de la Sociedad Dominante han realizado los siguientes juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en 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 y suelos, en los que se incluye la obligación de urbanizar por parte del vendedor, se separan los dos componentes diferenciados de la transacción, aplicando a cada una el criterio de reconocimiento apropiado. Por la parte de urbanización, los ingresos se registran en función del grado de avance de la obra. A los efectos de separar los dos componentes de ingreso que se incluyen en la transacción se ha estimado un margen industrial teórico aplicable a este tipo de obras.

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

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

En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones el Grupo registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 58 millones de euros (313 millones en año 2009) La disminución del saldo se debe al traspaso de deuda concursal de aquellos contratos que por dicho procedimiento ha quedado firme la deuda.

El Grupo ha provisionado aquellos litigios no concursales existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección Jurídica del Grupo, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para el Grupo.

Debido a la incertidumbre que es inherente a la realización de cualquier estimación, los desembolsos reales pueden diferir de los importes registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

En el proceso de valoración de los activos, la situación que atraviesa el mercado inmobiliario en la actualidad ha llevado a los expertos independientes y al propio Grupo a utilizar hipótesis de trabajo mucho más conservadoras en cuanto a las edificabilidades futuras previsibles en cada ámbito, los precios de venta estimados de los diferentes tipos de activos y los plazos de desarrollo del proceso de gestión urbanístico, de construcción y comercialización de las promociones. Los factores anteriormente detallados han dado lugar a una valoración de los activos sensiblemente inferior a la obtenida en el año anterior, el cual ha sido reflejado en los presentes estados financieros.

Los administradores de la Sociedad Dominante evalúan la recuperación de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperación depende en última instancia de la capacidad del Grupo para generar beneficios fiscales a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas periódicamente.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre del ejercicio 2010 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6.- Resumen de políticas contables significativas.

a) Inmovilizado material.

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

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

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

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

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

Los elementos que estaban siendo objeto de construcción y para los que a la fecha de las cuentas anuales consolidadas existían acuerdos que implicaran que en el futuro fueran usados como "Inversiones inmobiliarias" se clasificaban como "Inmovilizaciones en curso" hasta el 31 de diciembre 2008 y se registraban al coste incurrido hasta que la construcción se completaba, en cuyo momento se clasificaban y

registraban como "Inversiones inmobiliarias". A partir del 1 de enero del ejercicio 2009 y de forma prospectiva según la modificación de la NIC 40 (ver nota 2.7) estas inversiones inmobiliarias en curso se clasifican dentro del capítulo de inversiones inmobiliarias.

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

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

b) Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

c) Permutas de activos

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

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

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

d) Combinación de negocios y fondo de comercio.

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

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

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

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

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

e) Activos intangibles.

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros.

Activos financieros.

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

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

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

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

Pasivos financieros.

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

Instrumentos derivados

La Sociedad Dominante tenía contratados swaps para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se

contrata el derivado y son posteriormente registrados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

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

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

La política del Grupo consiste en la gestión de su coste por intereses empleando fundamentalmente tipos variables. Como consecuencia, la práctica totalidad de la deuda del Grupo está formalizada con referencia a la evolución del tipo de interés. El tipo de referencia es el euríbor.

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

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

Cartera de negociación.

El importe a satisfacer a los tenedores de los warrants se determina por diferencia entre el precio de entrada y el precio de salida. El precio de salida está referenciado al precio de cotización de la acción de Martinsa-Fadesa o al NNAV, el mayor de los dos, con un techo y un suelo de 175 y 132 millones de euros, respectivamente. Por acuerdo transaccional de 9 de junio de 2009, homologado por el Magistrado Juez de lo Mercantil del que depende el proceso concursal, se cerró un pacto para valorar los warrants en 63 millones de euros. Por dicho importe figura registrado el pasivo correspondiente al cierre del ejercicio 2009 en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito" (ver nota 9.2). En el ejercicio 2010 este concepto se integra dentro del saldo de deuda concursal.

Valores razonables de los instrumentos financieros.

Activos financieros no corrientes.

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

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

Activos financieros corrientes.

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

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

Deudas con entidades de crédito.

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

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.

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

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

g) Inversiones contabilizadas por el método de participación.

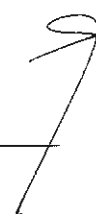
Las participaciones en sociedades, distintas a las dependientes o las de negocio conjunto, sobre las que el Grupo tiene una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en los que el Grupo posee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

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

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

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

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



h) Existencias.

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

Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria.

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

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

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

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

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

i) Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

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

j) Deterioro del valor de los activos.

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

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

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

k) Acciones propias.

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

l) Ganancias por acción.

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

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

m) Distribución de resultados.

La sociedad matriz del Grupo Martinsa-Fadesa ha cerrado en el ejercicio 2010 con un resultado negativo de 975 millones de euros. La propuesta de distribución consiste en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

n) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.**Subvenciones oficiales.**

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y que se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando

se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, la subvención se registra como ingresos en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos que ésta está destinada a compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el valor razonable es reconocido como un ingreso diferido y se lleva a resultados en función de la vida útil esperada de dicho activo mediante apuntes anuales iguales.

Otros ingresos a distribuir.

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

o) Provisiones.

Las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el estado de situación financiera consolidado como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la 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 consolidada neto del reembolso.

Provisiones no corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. **Provisiones para premios de jubilación:** las sociedades del Grupo no tienen un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social. En algunas de las sociedades del Grupo el convenio laboral vigente establece la obligación de liquidar mediante un pago único una gratificación a empleados que, cumpliendo determinadas condiciones de antigüedad, alcanzan la edad de jubilación. La valoración de esta obligación se realiza en base a un cálculo actuarial. Ver nota 17.
2. **Provisiones para impuestos:** en este epígrafe se registran los importes necesarios para hacer frente a litigios o riesgos de carácter fiscal que en su conjunto ascienden a 56.226 miles de euros (34.266 miles de euros en 2009). Ver nota 17.
3. **Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos:** Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.150 miles de euros (22.150 miles de euros en 2009). De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 14.349 miles de euros (14.349 miles de euros en 2009). Ver nota 17.
4. **Otras provisiones:** Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y para compromisos. Las sociedades del Grupo mantienen registrado un saldo de 30.996 miles de euros (33.863 miles de euros en 2009) para atender dichos compromisos. Ver nota 17.

Provisiones corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 7.672 miles de euros (8.911 miles de euros en 2009), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudiera afectar durante la construcción y una vez terminadas las mismas, el grupo tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 17.
2. Provisiones por costes pendientes de incurrir: Corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes presupuestados y los incurridos. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 75.538 miles de euros (96.621 miles de euros en 2009). Ver nota 17.
3. Provisión por pérdidas por operaciones comerciales. Se registra como pérdidas del ejercicio la estimación de pérdidas de operaciones iniciadas y que una vez concluidas pudieran terminar con pérdidas.

p) Indemnizaciones por despido.

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

Expediente de regulación de empleo

Con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad Dominante solicitó al Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores, que supuso un coste de 6.300 miles de euros.

q) Impuestos.

Impuestos corrientes.

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

Impuestos sobre las ganancias.

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

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

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

puede ser controlado y es probable que la diferencia temporaria no se va a revertir en un futuro previsible.

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran según las tasas impositivas que se espera apliquen en el año en que el activo se va a realizar o el pasivo se va a liquidar, basándose en las tasas impositivas (y legislación fiscal) en vigor o prácticamente en vigor a la fecha del estado de situación financiera consolidado. En los últimos ejercicios la Sociedad Dominante ha generado importantes bases imponibles negativas que, siguiendo el principio de prudencia, no ha sido registrado el crédito fiscal que se deriva de dichas pérdidas.

r) Arrendamientos.

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

El Grupo como arrendatario.

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

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

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

El Grupo como arrendador.

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

s) Reconocimiento de ingresos y gastos.

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

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

Ventas de bienes.

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

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

Contratos de construcción.

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

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

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

Prestación de servicios.

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

Ingresos por intereses.

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

Dividendos.

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

Ingresos por arrendamiento.

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

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

t) Transacciones en moneda extranjera.

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

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

2010 Unidades monetarias por euro

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

2009 Unidades monetarias por euro

	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (MXN)
Tipo cierre	11,32	4,23	4,11	1,96	270,84	26,47	0,89	10,25	18,69
Tipo medio	11,25	4,23	4,32	1,96	278,75	26,27	0,89	10,52	18,98

u) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

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

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

v) Adquisición de intereses minoritarios.

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

2.7.- Cambios en las políticas contables.

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

NIIF 2 “Pagos basados en acciones (Modificada)”

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

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

CINIIF 12 “Acuerdos de concesión de servicios”

CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de inmuebles”

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

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

CINIIF 18 “Transferencias de activos procedentes de clientes”

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

Mejoras de las NIIF emitidas en abril de 2009

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

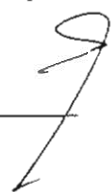
El Grupo no ha adoptado de forma anticipada ninguna norma, interpretación o modificación, publicada que todavía no está vigente.

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

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

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

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



- Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses – Traspasos de activos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011;
- Enmienda a la NIC 12 “Impuestos diferidos– Recuperación de los activos subyacentes”: a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.

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

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

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 se muestran las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa al cierre de dicho ejercicio. Asimismo en diferentes puntos se incluyen los principales cambios en el perímetro durante el ejercicio 2010.

a) Retiros al perímetro.

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

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

b) Disminuciones o incrementos en las participaciones.

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

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

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

Sociedades dependientes:

Sociedades dependientes						
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip.	% de control
Arco Ins Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Martinsa Fadesa, S.A.	99,99%	99,99%
Barrida Azul, S.A.	Sevilla	Sin actividad	1.830	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Casino de Badajoz, S.A.	A Coruña	Sin actividad	1.202	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Central Passage Shopping Center Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	12.943	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Centro Logístico de Transp. Culleredo, S.A.	A Coruña	Entidad de conservación	61	Obralar, S.L.	100,00%	100,00%
Confias Home, S.L.	A Coruña	Prestación de servicios inmobiliarios	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Construcciones Pórtico, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2.678	Martinsa Fadesa, S.A.	99,00%	99,00%
Construmar Societé por actions simp lufec	Paris	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad	3	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera	480	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA	Sao Paulo	Sin actividad	50	Martinsa Fadesa, S.A.	99,90%	100,00%
Fadesa Bulgaria EOOD	Soñia	Promoción inmobiliaria para venta	2.921	Hungaria, RI	100,00%	100,00%
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Cesko, s r o	Praga / Chequia	Promoción inmobiliaria para venta	1.009	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa	100,00%	100,00%
Fadesa Deutschland GMBH I GR	Frankfurt	Sin actividad	25	Hungaria, RI	100,00%	100,00%
Fadesa Hungraria, RI	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	123.373	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Ireland Limited	Dublin	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Polska SP z o o	Varsovia	Sin actividad	848	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Portugal, S.A.	Mora/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	Braislava / Eslovaquia	Sin actividad	5	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Sverige AB	Gotoborg	Sin actividad	12	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa UK Limited	Reino Unido	Sin actividad	-	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Ferder, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	90	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%
Fianciere Rive Gauche, S.A y sociedades dependientes	Montparnasse / Francia	Promoción inmobiliaria para venta	255.269	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Golf de Aranzue, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel Baleario de Villalba, S.L.	A Coruña	Sin actividad	1.500	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Las Palmas	Explotación de establecimiento hotelero	13.082	Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	100,00%
Hotel Les Orangers Saida, S.A.	Saida / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Sable d'or Saida, S.A.	Saida / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Silvershare Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	1.307	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fadesames, S.A. de CV	Mezaco	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	Obralar, S.L./Roovi, 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%
Inonar, S.L.	Madrid	Explotación de inmuebles	21.660	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inpafar Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	1.540	Fercler, S.L.	55,00%	55,00%
Jafemale S.L.U	Madrid	Explotación de inmuebles	13.130	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Lamps, S.A.	Sevilla	Sin actividad	1.427	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	3.866	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	755	Martinsa Fadesa, S.A.	47,50%	47,50%
Muño Golf, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Montegrana 2006, S.L.	Sevilla	Actividad agrícola	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	14.932	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
PQF-97, S.L.	Navarra	Sin actividad	380	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	1.202	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Sin actividad	793	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	A Coruña	Sin actividad	661	Obralar, S.L./Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Societe Logements Tounstiques Cole, S.A.	Sakia / Marruecos	Sin actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Sotverde Golf, S.L.	A Coruña	Gestión de instalaciones de golf	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Task Araudo, S.L.	Madrid	Sin actividad	6	Martinsa Fadesa, S.A.	55,00%	55,00%
Town Planning, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	7.562	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
TR-2, S.L.	Sevilla	Sin actividad	2.103	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	120	Arco Ins 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 Peñeroja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

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

Negocios conjuntos:

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

Negocios conjuntos						
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip.	% de control.
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Explotación Agrícola	17.200	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Desarrollos Urbanísticos Nozre-Martinsa, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para la venta	12.750	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
General Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción inmobiliaria para la venta	513.063	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Integrado Laguna, S.L.	Villavieja	Sin actividad	1.503	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Arrosa, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Procom Martinsa Residencial Cuarelliza, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para la venta	2.546	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Sensario 2006, S.L.	A Coruña	Sin actividad	30	Obratar, S.L.	50,00%	50,00%

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

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

	<i>miles de €</i>	
	31/12/2010	31/12/2009
Activo corriente	375.497	391.583
Activo no corriente	30.283	18.360
	405.780	409.943
Pasivo corriente	379.537	342.165
Pasivo no corriente	26.243	30.487
	405.780	372.652
Ingresos	31.308	53.381
Coste de ventas	(21.958)	(59.912)
Gastos administrativos	(5.447)	(10.626)
Costes financieros	(997)	(5.364)
Beneficio antes de impuestos	2.906	(22.521)
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(1.994)	(4.764)
Beneficio / (pérdida) Neto	912	(27.285)

Sociedades asociadas:

Sociedades asociadas						
Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac.	% de control
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Sin actividad	184.253	Martinsa Fadesa, S.A.	48,00%	48,00%
Comercio de Amarres, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	18	Town Planning, S.L.U.	23,00%	23,00%
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	1.589	Martinsa Fadesa, S.A.	40,25%	40,25%
Empresarios Integrados, S.A.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	60	Rundex Proyectos, S.A.	40,25%	40,25%
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	Valladolid	Distribución de productos para consumo	--	Empresarios Integrados, S.A.	8,05%	8,05%
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación club Golf	3.527	Martinsa Fadesa, S.A.	39,75%	39,75%
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	Sopot (Polonia)	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Madrid	Sin actividad	208.964	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%
Renobar, 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 Urbanístico y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	656	Martinsa Fadesa, S.A.	28,32%	28,32%
Rundex Proyectos, S.A.	Madrid	Distribución de productos para consumo	67	Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Sociedades dependientes de FRG *	França	Promoción Inmobiliaria para la venta	756	Financiere Rive Gauche S.A.	N/A	N/A
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	375	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	11.180	Town Planning, S.L.U.	10,00%	10,00%

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

Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación:

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

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

4.-OPERACIONES DEL EJERCICIO

Operaciones de 2010.

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

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

Operaciones de 2009.

En febrero de 2009 Fadesa Village Resort, S.L. era titular del 50% de la sociedad Gestapart Jandia, vendida a Globalia por su valor nominal en la misma fecha.

El 13 de marzo de 2009, Martinsa-Fadesa realizó la venta del 30% de las acciones de la sociedad Societé Hotel Med-Azur, S.A. al Grupo Iberostar, por su valor nominal (90.000 dirhams).

El 18 de marzo de 2009 se disolvió mediante Escritura la Unión Temporal de Empresas "Anjoca, S.A.- Fadesa Inmobiliaria, S.A.," que fue constituida el 2006 con una participación de cada sociedad del 50%.

El 23 de marzo de 2009, General Firm of Morocco, S.A. (denominada hasta 2008 como Groupe Fadesa Maroc, S.A.) vendió a la sociedad Anjoca Maroc, S.A. el 50% de las acciones de las sociedades Tanger City Center, S.A., Bahía de Tanger Hoteles, S.A. y Nuevos hoteles, S.A. por un importe de 5.823 miles de euros, generando un resultado positivo por importe de 3.906 miles de euros.

El 13 de noviembre Eurogalia, S.L. vendió el 100% de las acciones de la sociedad Aplistone, S.L.U., por un importe de 291 miles de euros generando un resultado negativo por importe de 874 miles de euros.

Asimismo, durante el 2009 Fadesa Canarias, S.A. compra a la sociedad Globalia el 10% de la sociedad Hotel Fuerteventura Golf, S.L. pasando a ser titular del 100% de la sociedad.

5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN

A efectos de gestión del Grupo, el mismo está organizado en los siguientes segmentos de explotación:

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

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

- Características económicas similares de los negocios
- Facilitar a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y los entornos económicos donde opera. A este respecto los negocios operativos se organizan y dirigen separadamente atendiendo a la naturaleza de los productos y servicios suministrados, representando cada segmento una unidad estratégica de negocio que ofrece diferentes productos y da servicio a diferentes mercados.

Las siguientes tablas presentan información sobre los ingresos y resultados, y cierta información sobre activos y pasivos, relacionada con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Las transacciones entre segmentos se registran con las mismas normas de valoración detalladas en la nota 2.6 se realizan a precios de mercado.

Los cuadros siguientes detallan la información de la cuenta de resultados consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios 2010 y 2009.

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

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

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

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

<i>miles de €</i>			
Año 2009	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total
Resultado neto atribuible	(733.708)	(2.670)	(736.377)
Amortización de activos	(3.174)	(7)	(3.181)
Provisiones tráfico	(591.184)	--	(591.184)
Diferencial financiero	8.133	2	8.135
Otros resultados	(147.482)	(2.665)	(150.147)

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

Información geográfica.

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a los segmentos geográficos del Grupo para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 y 2009

Año terminado a 31 de diciembre de 2010.

<i>miles de €</i>					
2010	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	305.380	119.700	29.062	--	454.142
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	--	--	--	--	--
Total ingresos clientes externos	305.380	119.700	29.062	--	454.142

Año terminado a 31 de diciembre de 2009.

<i>miles de €</i>					
2009	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	345.754	115.782	51.848	--	511.384
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	(7.742)	--	--	--	(7.742)
Total ingresos clientes externos	338.012	113.782	51.848	--	503.642

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

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2010 y 2009 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

miles de €

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

miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2008	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Terrenos y construcciones	32.629	--	2	(5.473)	9.513	36.671
Maquinaria, planta y equipos	35.488	--	296	(4.622)	333	31.496
Anticipos e inmovilizaciones en curso	70.478	--	--	(21.189)	(40.232)	9.057
Total Coste	138.595	--	298	(31.283)	(30.385)	77.224
Provisiones	(198)	--	(6.720)	503	--	(6.415)
Amort. acum. construcciones	(3.955)	--	(165)	424	--	(3.695)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(21.775)	--	(1.983)	2.333	--	(21.426)
Valor neto	112.667	--	(8.569)	(28.024)	--	45.688

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

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

Durante el ejercicio 2009 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe "inmovilizado material":

- Baja en "Anticipos de inmovilizado en curso" por importe de 21.184 miles de euros como consecuencia de la venta del campo de golf del Hotel Fuerteventura Golf. Además se ha realizado un traspaso a inversiones inmobiliarias de los campos de golf de Ayamonte II por importe de 7.895 miles de euros y campo de golf de Badaguas por importe de 6.077 miles de euros, así como 4.752 miles de euros y 15.652 miles de euros correspondientes a la Residencia Fabiola y Edificio Jovellanos respectivamente.
- Baja en "Terrenos y Construcciones" por importe de 3.025 miles de euros como consecuencia de la venta del Hotel Fuerteventura Golf.
- Baja de oficinas y naves de venta que ya no están en funcionamiento por importe de 1.270 miles de euros
- Reclasificación de inversión en curso realizada en el hotel H2 de Ayamonte por importe de 7.033 miles de euros a existencias.
- Reclasificación de existencias a inmuebles propios de la oficina Alfonso Molina por importe de 8.000 miles de euros.

- Se ha realizado una dotación por deterioro de inmovilizado material por importe de 6.720 miles de euros como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

Terrenos y construcciones.

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

	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2010	Saldo a 31/12/2009
Solar	520	6.862
Construcción	45.814	29.809
Total	46.334	36.671

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

Otra información.

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

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

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

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

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

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

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

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

2009						<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total	
Terrenos y construcciones	35.171	1.212	288	--	36.671	
Maquinaria, planta y equipos	28.036	2.817	643	--	31.496	
Anticipos e inmovilizaciones en curso	9.039	19	--	--	9.057	
Provisiones	(6.415)	--	--	--	(6.415)	
Amortización acumulada	(22.046)	(2.690)	(385)	--	(25.121)	
Valor neto	43.786	1.358	546	--	45.688	

El Grupo Martinsa-Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2010 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el año 2010 y 2009 respectivamente es el siguiente:

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

2009						<i>miles de €</i>
Inversiones inmobiliarias - 2009	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2009	
Total coste	87.053	--	--	47.542	134.595	
Ajuste a valor razonable	(4.940)	13.338	(22.630)	--	(14.232)	
Valor neto	82.113	13.338	(22.630)	47.542	120.363	

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

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

Los traspasos más significativos del ejercicio 2009 corresponden a la calificación de determinados activos como inversión inmobiliaria registrados anteriormente en inmovilizado material y existencias, entre ellas se encuentra el edificio Jovellanos por importe de 15.652 miles euros, campo de golf II de Ayamonte por importe de 7.895 miles euros, Residencia Fabiola por importe de 4.995 miles de euros, Puerto Marina en Marruecos por importe de 13.730 miles de euros y el campo de golf de Badaguas por importe de 6.077 miles euros.

Los gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a diciembre de 2010 y 2009. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones, de acuerdo con las Normas ECO. Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 son las siguientes:

Año 2010 miles de €

Comunidad/ País	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas / 2.062,84 m2	115	115	0	--	--
Castilla Leon	León	León	Hotel	57 habitaciones / 5 080 m2	6.357	474	5 832	51	2 103
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	6 946 m2	6.779	1.503	5 229	47	1.081
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	6.551,08 m2	3 170	--	3 170	--	--
Marruecos	--	Sadia	Puerto	1303 amarres	18.232	--	18 232	--	--
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m2	11.575	2.066	9 509	--	6 748
Hungría	--	Budapest	Comercial	--	25.415	--	25 415	--	22 000
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1.009,93 m2 / 8 locales	1 832	90	1 742	--	--
Castilla Leon	Valladolid	Arroyo	C de Golf	--	2 670	--	2 583	87	--
Madrid	--	Aranjuez	C de Golf	--	5 490	--	5 473	17	--
Andalucía	--	Ayamonte	C de Golf	--	9 755	--	9 755	--	--
Galicia	--	Miño	C de Golf	--	3 368	--	3 368	--	--
Logroño	--	Sopela	C de Golf	--	3 790	3.214	576	--	--
Aragón	--	Jaca	C de Golf	--	3 363	--	3.341	22	--
Madrid	Madrid	--	Plazas garaje	63.68 m2	85	--	85	--	--
Madrid	Madrid	Ilanueva de la Cañal	Viviendas	24 771 m2	18.059	8 251	9 808	--	12.800
Madrid	Madrid	--	Viviendas	5.284,12 m2	11 490	3 688	7 802	--	2.663
Total					131.545	19.400	111.921	225	47.395

Año 2009 miles de €

Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--	1 082
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones	6 710	5 562	1.058	90	--
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	5 597 m2	6 859	5 855	801	243	2 076
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	473 m2	3 235	--	3.235	--	--
Marruecos	--	--	Puerto	1303 amarres	10 505	--	10.505	--	--
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6 824 m2	10 324	2 066	8.258	--	--
Budapest	--	--	Comercial	--	26.693	--	26.693	--	--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1 021,98 m2	1 885	--	1.885	--	--
Castilla León	Valladolid	Arroyo	C de Golf	--	2.520	--	2.520	--	--
Madrid	--	Aranjuez	C de Golf	--	5 400	--	5 400	--	--
Andalucía	--	Ayamonte	C de Golf	--	8 305	--	8.305	--	--
Galicia	--	Miño	C de Golf	--	3 381	--	3.381	--	--
Logroño	--	Sopela	C de Golf	--	4 800	760	4 040	--	--
Aragón	--	Jaca	C de Golf	--	4 340	--	4.340	--	--
Madrid	Madrid	--	Oficinas	1 084,08 m2	7 930	6 706	1.224	--	1 312
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6.356,52 m2	13 074	3 722	9.352	--	2.971
Madrid	Madrid	--	Viviendas	198,61 m2	4 247	3.075	1.172	--	1.483
Total					120.363	27.861	92.170	333	8.924

8.- ACTIVOS INTANGIBLES

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

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

Inmovilizado inmaterial					<i>miles de €</i>
	Saldo a 31-12-2008	Inversiones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31-12-2009
Concesiones administrativas	2.784	4	(2.461)	--	327
Derechos de traspaso	66	9	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.573	434	(157)	(45)	4.805
Total coste	7.422	447	(2.618)	(45)	5.206
Provisiones	--	(1.353)	1.353	--	--
Amort. acum. concesiones administrativas	(1.003)	(146)	1.045	--	(104)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(33)	(19)	--	--	(52)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(2.837)	(868)	--	--	(3.705)
Valor neto	3.549	(1.938)	(220)	(45)	1.297

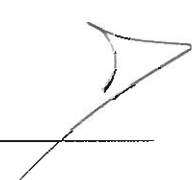
El coste de los elementos en uso totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2010 es de 2.957 miles de euros (1.471 miles de euros en 2009).

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

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

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

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



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

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

9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

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

2009	miles de €		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.123	16.673	37.796
Acciones no cotizadas	23.133	--	23.133
Créditos a sociedades asociadas	--	38.486	38.486
Otros créditos	--	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	--	4.121	4.121
Provisiones por deterioro	(2.011)	(30.075)	(32.086)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	497.405	497.405
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	243.583	243.583
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	4.866	4.866
Otros créditos	--	25.870	25.870
Depósitos y fianzas	--	86.630	86.630
Provisiones por deterioro	--	(3.478)	(3.478)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	113.889	113.889
Deudores varios	--	54.989	54.989
Personal	--	209	209
Provisiones por deterioro	--	(16.487)	(16.487)
Subtotal otros activos corrientes	--	38.711	38.711
Efectivo y equivalentes	--	101.223	101.223
Total	21.123	514.078	535.201

a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:

Acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas.

El detalle de acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Sociedad	%	Acciones no cotizadas			
		Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas	Provisión por deterioro
Eeoprensa, S.L.	0,76%	1.458	--	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	87	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche	--	225	(225)	7.818	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	--	--	--
Subgrupo Marruecos	--	--	--	12.195	--
Volca Inmuebles, S.L	--	--	--	120	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	--	--	--	14.506	(14.506)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	--	--	--	26.605	(24.346)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte,	--	--	--	30	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	--	--	171	--
Proeom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	--	--	1.558	--
Otros	--	39	--	--	--
Total		22.894	(1.867)	64.054	(38.852)

2009 miles de €

Sociedad	% participación	Acciones no cotizadas			
		Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas	Provisión por deterioro
Ecoprensa, S.L.	4,05%	1.458	--	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche		225	(225)	4.850	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		--	--	125	--
Iberinvest S.P. ZOO		--	--	1.150	--
Volca Inmuebles, S.L.		--	--	120	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	--	14.506	(14.506)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	--	15.569	(15.569)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.		--	--	30	--
Resideneial Golf Mar, S.L.		--	--	171	--
Procom Martinsa Residencial Castilana, S.A.		--	--	1.000	--
Otros		278	(144)	--	--
Total		23.133	(2.011)	38.486	(30.075)

A 31 de diciembre de 2010, la principal variación del saldo de créditos a empresas asociadas respecto al 31 de diciembre de 2009 es la correspondiente a la variación de los saldos con asociadas del subgrupo en Francia y el traspaso a este epígrafe de saldos con el subgrupo Marruecos y de Nozar-Martinsa clasificados en 2009 a corto plazo. Los créditos no corrientes con sociedades asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto. Estos saldos recogen los intereses devengados a 31 de diciembre de 2010. Los tipos de 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 más el importe de las plusvalías tácitas existentes a la fecha de cierre del ejercicio.

b) Instrumentos financieros de activos corrientes:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

miles de €

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

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

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre y en las causas que se explican en la nota 11 de esta memoria relativa a "Riesgo de crédito".

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

Depósitos y fianzas:

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

Deudores varios:

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

En 2009 las partidas más significativas corresponde al importe de 14.837 miles de euros por la facturación por prestación de servicios al grupo Marruecos, este último se encuentra provisionado en su totalidad porque se considera que existe un alto riesgo de impago. Además, la sociedad Inomar, S.L. mantiene un saldo con Almarfe, S.L. por importe de 7.056 miles de euros.

Efectivo y equivalentes:

	<i>miles de €</i>	
Efectivo y otros medios líquidos	2010	2009
Efectivo de caja y bancos	15.729	33.034
Depósitos a corto plazo	62.400	68.189
Total	78.129	101.223

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

9.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

Deuda concursal:

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corriente:

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

a) Deuda con entidades de crédito:

Tal como se describe en las notas 1.2 y 2.1 de esta memoria consolidada, el Grupo clasifica como pasivo corriente la totalidad de la deuda vinculada al negocio inmobiliario con independencia de los plazos de vencimiento establecidos en los respectivos contratos de formalización de deuda, manteniendo registrado como deuda financiera no corriente el resto de la deuda que tiene vencimiento superior a un año desde la fecha de cierre del ejercicio. Adicionalmente en el pasivo corriente, se clasifica entre deuda vinculada al negocio inmobiliario a corto y largo plazo, según la fecha de vencimiento, siendo a corto plazo las que tienen una fecha inferior a un año y a largo plazo aquellas que su fecha de vencimiento es superior al periodo antes mencionado.

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

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

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

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

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

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

2009		<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	12.035	27.498	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	197.004	289.735	
Otros préstamos hipotecarios	321.592	241.801	
Pólizas de crédito para financiación de suelo	70.429	3.298	
Préstamos	27.003	58.590	
Deudas por efectos descontados	46.309	5.888	
Total	674.371	626.810	

Préstamos hipotecarios subrogables:

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias. El importe de los préstamos formalizados a 31 de diciembre de 2010 es de 1.730.271 miles de euros (1.730.271 miles de euros en 2009), de los que están dispuestos 608.572 miles de euros (526.272 miles de euros en 2009).

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

- 1) Que a 31 de diciembre de 2010 existan compromiso firme de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de Compraventa de carácter privado sobre los bienes afectados sobre los préstamos y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

Deudas por efectos descontados:

A 31 de diciembre de 2010 toda la deuda contraída por descuentos de efectos comerciales se incluye en la deuda concursal registrada con entidades de crédito.

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

Vencimiento de deudas con entidades de crédito:

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

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

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

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

Los vencimientos para los pasivos corrientes se muestran en el cuadro siguiente. Para el caso de los préstamos hipotecarios subrogables, las amortizaciones incluidas se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponde, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal como se indica en el apartado de préstamos hipotecarios subrogables anterior. El desglose por vencimientos para los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

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

2009							miles de €
Pasivo corriente	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total
Préstamos y créditos	235.148	61.891	--	--	--	--	297.039
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	12.035	--	--	--	--	27.498	39.533
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	190.751	1.056	--	--	12.270	282.662	486.739
Otros préstamos hipotecarios	400.065	122.147	38.210	--	1	2.970	563.393
Deudas por efectos descontados	46.309	--	--	--	--	5.888	52.197
Total	884.307	185.094	38.210	--	12.271	319.018	1.438.900

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2010 ha sido de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos en 2009).

Instrumentos derivados (Warrants):

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

b) Otras deudas: (Pasivos no corrientes)

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

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

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

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

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

Tal y como se indica en la nota 2.1, el Grupo clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario. Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas por adquisición de suelo para la promoción inmobiliaria por importe de 150.148 miles de euros (673.668 miles de euros en 2009) que no devengan intereses. La totalidad de la deuda registrada en 2010 tienen un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos (509.551 miles de euros en 2009). Las deudas por compras o prestación de servicios no devengan intereses y, generalmente, vencen entre 90 y 180 días.

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

d) Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)

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

Adicionalmente, con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad solicitó al Juzgado Mercantil nº I de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores. El coste de dicho expediente ascendió a 6.300 miles de euros.

e) Otras deudas:

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

10. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La comparación entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo Martinsa Fadesa al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

miles de €

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

miles de €

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

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

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

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia

del proceso concursal, obligó a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirvió de base para la obtención de un acuerdo con la masa de acreedores, pendiente de que adquiriera firmeza la aprobación realizada el 11 de marzo de 2011 por la autoridad judicial.

Durante las diferentes fases por las que ha discurrido el proceso concursal la Sociedad Dominante ha centrado sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener y continuar con sus actividades. Tales esfuerzos son necesarios mantenerlos durante la fase de aplicación del Convenio una vez éste quede aprobado mediante sentencia firme. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para la Sociedad. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2010 se ha continuado con la política realizada en el 2008 y 2009 consistente en un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando la Sociedad a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos.

Riesgo patrimonial

Durante los últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2010, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2010, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos, (ver nota 23). Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Riesgo de crédito

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

En relación a la única actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2010 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 284 millones de euros, aproximadamente (294 millones de euros en 2009). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

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

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2010 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

De los saldos de clientes, uno de ellos supera el 10% del saldo total, ascendiendo a 37 millones de euros de deuda nominal. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2010 es superior a 10 millones de euros (10 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (319 millones de euros).

Riesgo de liquidez post concursal

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.647 millones de euros, de los que 5.312 millones de euros correspondían a la deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de pago que establece el convenio de acreedores pendiente de aprobación judicial definitiva. La posible salida de situación concursal en las próximas semanas obligará a las sociedades del Grupo a atender dicha deuda en las condiciones del Convenio más los pagos que se produzcan contra la masa, bien por deuda nueva contraída, bien por resoluciones judiciales o acuerdos de operaciones iniciadas con anterioridad a la declaración del concurso. En estas circunstancias, el riesgo de liquidez es el más importante al que se enfrenta el Grupo una vez se levante la situación concursal.

Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2010, el 66% (67% en 2009) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 84% (80% en 2009) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 52.9% (67,5% en 2009) con 8.9 % (10% en 2009); 14.2% (17,5% en 2009) y 30.0% (34,7 en 2009) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2010 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 4 millones de euros por cada 10 puntos básicos de variación del tipo de interés

Riesgo de tipo de cambio

Al igual que al 31 de diciembre de 2009, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el estado de situación financiera consolidada del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 36.3 % de las ventas del Grupo en 2010 (19% en 2009) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 21 % de los costes de venta (29% en 2009) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumanía), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2010 y 2009 son los siguientes:

miles de €

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2010	15	12.405	34.399
2010	20	16.540	45.865
2010	(10)	(8.270)	(22.933)
2010	(5)	(4.135)	(11.466)

miles de €

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2009	15	(2.474)	10.188
2009	20	(3.298)	13.584
2009	(10)	1.649	(6.792)
2009	(5)	825	(3.396)

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

12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3.Los movimientos registrados en los ejercicios 2010 y 2009 en este epígrafe son los siguientes:

miles de €

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

Sociedad	Resultado						miles de €	
	31/12/2008	2009	Adiciones	Traspasos	Provision	Retiros	31/12/2009	
Asociadas Grupo FRG	756	(3 273)	2 517	--	--	--	0	
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	128 016	--	--	--	(12,546)	--	115 470	
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18	
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	8 191	(85)	--	--	--	--	8 106	
Editorial Ecoprensa, S.A.	638	--	--	(638)	--	--	--	
GCR Aranjuez	3 450	71	--	--	--	--	3 521	
Guadalmina Golf, S.A.	11 290	--	999	--	--	--	12 289	
Hotel Med-Azur, S.A.	1 246	--	--	--	--	(1 246)	--	
Iberinvest, S.L.	(40)	--	--	--	--	--	(40)	
Inversiones Inmob Rústicas Urbanas, S.A.	139 784	(149)	--	--	9 441	--	149 076	
Residencial Golf Mar, S.L.	42 391	357	--	--	--	--	42 748	
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	(57)	481	--	--	--	--	424	
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	117	--	--	--	--	--	117	
Volca Inmuebles, S.L.	11 180	(234)	--	--	--	--	10 946	
Total	346.981	(2.832)	3.516	(638)	(3.105)	(1.246)	342.675	

En el 2009 la columna de traspaso recoge el incremento de valor de las sociedades puestas en equivalencia derivado de la revalorización de activos por combinación de negocio registrada en el ejercicio 2008 e incluida en dicho ejercicio en el epígrafe de existencias. El saldo registrado en la columna de provisión se refiere en su totalidad a la dotación registrada en concepto de deterioro de la participación.

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

Sociedad	2010					miles de €	
	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida		
Asociada Grupo FRG (Colmassy)	26.334	24.571	1.763	32.307	4.784		
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.525	780	1.745	--	(76)		
Comercio de Amarres, S.L.	78	1	77	--	(1)		
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	62 731	73.912	(11 181)	--	2.447		
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	2	--	--	--		
Guadalmina Golf, S.A.	29.805	(615)	30.420	2.467	(232)		
Iberinvest, S.L.	4 690	4 816	(126)	--	--		
Inversiones Inmob Rústicas Urbanas, S.A.	55 106	21.032	34.074	--	(147)		
Residencial Golf Mar, S.L.	91 485	75 373	16.112	--	(3.268)		
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	114.139	115 362	(1.223)	3.760	(2.342)		
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1 588	211	1.376	--	()		
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	82 513	73.784	8.729	--	(2.749)		
Total	470.995	389.229	81.766	38.534	(1.584)		

Sociedad	2009					miles de €	
	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida		
Asociada Grupo FRG (Colmassy)	41.471	40.280	1.191	--	(8 188)		
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.429	317	2 113	--	--		
Comercio de Amarres, S.L.	77	--	77	--	--		
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	56.878	36 738	20 140	1.499	(2 851)		
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--		
GCR Aranjuez	61.972	54.928	7.044	--	143		
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	292 950	227 550	65 400	81.350	2 640		
Guadalmina Golf, S.A.	32.173	1 979	30.195	--	1 695		
Iberinvest, S.L.	4 690	4 816	(126)	--	--		
Inversiones Inmob Rústicas Urbanas, S.A.	54.530	13 326	41.204	--	(451)		
Residencial Golf Mar, S.L.	91 628	67.741	23.887	--	--		
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	123 891	122.398	1 493	3.067	1.698		
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1 354	1.121	233	--	(1)		
Volca Inmuebles, S.L.	83.391	66.594	16 797	--	(2.331)		
Total	847.436	637.787	209.649	85.916	(7.646)		

13.- EXISTENCIAS

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

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

2009		Miles de €	
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.106.317	--	5.106.317
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	460.634	72.551	533.184
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	1.176.706	--	1.176.706
Obras en curso de construcción de ciclo corto	65.009	--	65.009
Edificios construidos	254.206	2.559	256.764
Provisiones	(2.479.261)	--	(2.479.261)
Total	4.583.610	75.109	4.658.719

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

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

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados durante el ejercicio 2010 por importe de 3.421 miles de euros (24.451 miles de euros en 2009).

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2010 las sociedades del Grupo mantienen formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria, por un importe de 84.900 miles de euros (76.003 miles de euros en 2009). El coste de adquisición del suelo en caso de ejercitarse las opciones correspondientes, está compuesto por un valor cierto por importe de 0 miles de euros (0 miles de euros en 2009) y un valor estimado, que dependerá del desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado por importe de 84.900 miles de euros (76.003 miles de euros en 2009).

Las existencias se registran al menor entre el coste o por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 31 de diciembre de 2010 y 2009. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en existencias se ha registrado una provisión por importe de 269.792 miles de euros (527.827 miles de euros en 2009).

14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

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

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2010 y 2009 está representado por 93.191.822 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Prima de emisión.

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

Reserva legal.

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

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

Otras reservas

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

Diferencias de conversión.

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

El detalle por sociedad de las diferencias de conversión registradas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, son las siguientes:

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

Acciones propias.

La Sociedad Dominante tenía concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad dominante. No obstante, durante el ejercicio 2010 y 2009 no se han producido movimientos con acciones propias

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

Ganancia por acción

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

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

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

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

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



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

Otra información.

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

Las sociedades ajenas al grupo que a 31 de diciembre de 2010 y 2009 poseen una participación superior al 10% del capital en algunas de las sociedades del grupo y de negocios conjuntos son las siguientes:

2010			
Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada	
Siracusa de Inversiones, S.A.	52%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	
L'lla de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de Amares, 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	95,95%	Editorial Ecoprensa, S.A.	
Invercalesa, S.A.	50%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	
Prokom Investments, S.A.	49%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o	
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50%	Groupe Fadesa Maroc, S.A.	
Madngal Participaciones, S.A.; Castellana de Capital Inversión, S.A. y ADE Sodical Sociedad de Capital Riesgo	80%	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Aodria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75%	Ibennvest, S.L SP. ZOO S.L.	
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50%	Inmoprado Laguna, S.L.	
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.	
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones Amova, S.L.	
Construcciones Royal, S.L.; Realía Business, S.A. e Inmuebles Carpe, S.A.	66,67%	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50%	Martinsa Norte, S.A.	
Procom Desarrollos Urbanos, S.A.	50%	ProcomMartinsa Residencial Castellana, S.A.	
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zarzuela, S.A. Empresa Constructora	90%	Productora de Energía Eólica, S.A.	
Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.	78,95%	Residencial GolfMar, S.L.	
Andra Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.	
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50%	Urbanizaciones y Promociones Edirrat, S.L.	
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Volca Inmuebles, S.L.	
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.	

2009

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Siracusa de Inversiones, S.A	52%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S A
L'ila de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de Amares, S.L.
Munero Catalano-Aragonesa	50%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyeetos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50%	Desarrollos Urbanisticos Nozar Martinsa, S.L.
Nuevos Proyectos Editoriales, S.L.; Ille Sole 24 Ore, S.P.A. y otros	95,95%	Editorial Ecoprensa, S.A.
Invercalesa, S.A	50%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49%	Fadesa Prokom Polska, s p. z.o.o.
Comar Inversiones y Dirección de Empresas, S.L.	50%	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50%	Groupe Fadesa Maroc, S.A.
Madrigal Participaciones, S.A.; Castellana de Capital Inversión, S.A. y ADE Sodical Sociedad de Capital Riesgo.	80%	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50%	Inmoprado Laguna, S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones Amova, S.L.
Construcciones Reyal, S.L.; Realia Business, S.A e Inmuebles Carpe, S.A.	66,67%	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50%	Martinsa Norte, S.A.
Procom Desarrollos Urbanos, S.A.	50%	Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zarzuela, S.A. Empresa Constructora	90%	Productora de Energia Eolica, S.A.
Calite y Desarrollo, S.A e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.	78,95%	Residencial Golf Mar, S.L.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanisticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U	50%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Volca Inmuebles, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

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

Patrimonio neto de accionistas minoritarios.

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

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

Sociedad	<i>miles de €</i>			
	Saldo a 31/12/2008	Participación result. 2009	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2009
Construcciones Pórtico, S.L.	38	(11)	--	27
Martinsa Norte, S.A.	4.558	(48)	--	4.510
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	--	--	2
Fercler, S.L.	170	(2)	--	167
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.158	(48)	(2)	1.109
Fuerteventura Golf, S.A.	1.222	--	(1.222)	--
P. Club Social Torrelago, S.A.	577	45	(2)	620
Grupo Financiere Rive Gauche	697	132	--	829
Fadesa Prokom	1.181	1.920	11.953	15.054
Task Arando, S.L.	(146)	(102)	--	(248)
Total	9.456	1.885	10.727	22.070

15. - GESTIÓN DE CAPITAL

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

16.- INGRESOS A DISTRIBUIR

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

Subvenciones oficiales

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

Ingresos a distribuir	<i>miles de €</i>			
	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2009
Subvenciones de capital	664	--	(664)	--
Otros ingresos a distribuir	1.761	--	(217)	1.544
Total	2.425	--	(881)	1.544

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

17.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Provisiones no corrientes.

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

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

Provisiones no corrientes				miles de €	
	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros Aplicaciones	Saldo a 31/12/2009	
Provisiones por compromisos con el personal	102	28	(25)	104	
Provisiones para impuestos	31.810	3.234	(778)	34.266	
Provisiones para litigios por defectos constructivos	13.722	1.182	(555)	14.349	
Provisiones para otros litigios	3.328	26.727	--	30.055	
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	3.808	
Actualización financiera	--	(14.610)	--	(14.610)	
Total	52.770	16.561	(1.358)	67.972	

Provisiones corrientes.

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

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

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

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

Provisiones por compromisos con el personal.

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

Provisiones para impuestos.

Provisión para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por 6.777 miles de euros (8.322 miles de euros en 2009) y 23.110 miles de euros (25.944 miles de euros en 2009) de euros para otros riesgos de carácter fiscal. En esta última cifra se hallaban provisionados en 2009 los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.931 miles de euros, dicha provisión ha sido reclasificada como deuda concursal. Adicionalmente, en el ejercicio 2010 se han provisionado las actas incoadas en este ejercicio por el proceso de inspección concluido en la Sociedad Dominante, por importe de 26.339 miles de euros.

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

Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos.

Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.150 miles de euros. De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 14.349 miles de euros (14.349 miles de euros en 2009).

Provisiones para otros litigios y compromisos.

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantienen registrado al 31 de diciembre de 2010 un saldo de 30.996 miles de euros (33.863 miles de euros en 2009) para atender dichos compromisos.

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

Provisiones para reparaciones.

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

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

Provisiones para costes pendientes.

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

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

Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales.

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

18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Arrendamiento financiero y compromisos de compra a plazo.

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

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

Litigios.

A la fecha de 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.

- *Procedimiento de inspección periodo 1996 a 1998:* Durante el ejercicio 2003 finalizó para la Sociedad Dominante, en lo relativo a la absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A., la inspección fiscal de los ejercicios 1996, 1997 y 1998, por el Impuesto sobre Sociedades y 1997 y 1998 por IVA e IRPF. Dicha inspección afectó también a los ejercicios 1997 y 1998 del Grupo Empresarial Fadesa, S.A., sociedad absorbida en 1999. Derivado de estas actuaciones se firmaron actas de conformidad por un valor de 783 miles de euros. La parte que se firmó en disconformidad ascendió a 4.799 miles de euros y un importe a devolver de 206 miles de euros, correspondiendo la deuda tributaria fundamentalmente al Impuesto sobre Sociedades en lo relativo a discrepancias en relación con el criterio de imputación de costes. En el ejercicio 2010 La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la compañía contra dichas actas, siendo recurrida dicha estimación por la Abogacía del Estado ante el Tribunal Supremo, situación en la que se encuentra este litigio en la actualidad.

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

- *Procedimiento de inspección periodo 1997 sobre sociedades dependientes:* En el ejercicio 2007 se firmaron actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2002, relativo a las sociedades TR-7, S.A., TR-6, S.A., DB-6, S.A., TR-4, S.-A. y MK-II, S.A., sociedades liquidadas en 2004. No se devengó deuda tributaria por el Impuesto sobre el Valor Añadido, mientras que por el Impuesto sobre Sociedades la deuda asciende a 18.233 miles de euros y corresponde a que la Inspección consideró una supuesta transmisión de terrenos de las citadas sociedades a su matriz entonces Fadesa Inmobiliaria, S.A. Dichas actas están actualmente recurridas al Tribunal Económico-Administrativo Central sin que la administración tributaria haya obligado a presentar ningún tipo de aval. La sociedad dominante mantiene provisionado por este concepto 10.200 miles de euros al entender que existen razones jurídicas para que la reclamación económica-administrativa sea estimada.
- *Procedimiento de inspección periodo 2003 a 2008:* Durante el ejercicio 2010 han concluido las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad Dominante y algunas de

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

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

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

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

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

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

Otros litigios.

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

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

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

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

- Martinsa-Fadesa formuló demanda ante el Juzgado Civil de Lisboa contra la entidad de nacionalidad portuguesa ONLYPROPERTIES, en reclamación de resolución de contrato de compra de solar en esa ciudad y solicitud de indemnización a Martinsa Fadesa S.A. de daños y perjuicios por un importe de 11.800.000 €. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200.000 € por daños patrimoniales causados con la ejecución de un aval efectuada por Martinsa-Fadesa, S.A por esta cantidad, más 1.000 miles de euros por supuestos daños no patrimoniales. Ha recaído sentencia en fecha 27-01-2011 por la que se desestima nuestra demanda y se estima la reconvencción presentada de contrario, condenándonos a abonar 1.296.880 € más los intereses al 4% desde el 22-11-2005 hasta la fecha de la sentencia y los intereses legales desde la fecha de la sentencia hasta el pago, con costas. Ha sido provisionado el importe total de la condena así como la estimación de los intereses.
- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encuentra en la actualidad recurrida en casación. Existen además ocho procedimientos contenciosos que han sido objeto de acumulación, contra las licencias de obra en su día dictadas por el Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en cinco de ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se ha interpuesto el preceptivo recurso. Sin perjuicio de todo ello, se estima que no habrá quebranto económico para la Sociedad, dado que cualquier perjuicio podría ser exigible en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración.

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

- Con fecha 23 de enero de 2009 Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L., interpuso demanda de incidente concursal en la que reclamaba el cumplimiento y resolución del contrato en relación a la promoción del Creixell (Tarragona) la cuantía de la demanda está valorada en 13.227.000 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de enero de 2010 estimatoria del incidente en el sentido de declarar extinguido el contrato de mandato y resuelta la compraventa de participaciones sociales futuras, contra la mencionada la compañía ha presentado protesto. No se ha realizado provisión respecto a este pleito, dado que la sentencia ordena excluir del inventario de bienes de MARTINSA FADESA las fincas afectas al mismo y ordenando asimismo que se excluya de la lista de acreedores el crédito ordinario reconocido a MRC Construcciones, S.L. por importe de 13.369.609,52 euros y de 6.684.804,75 reconocido a URBANISMO y CONSTRUCCION, considerando vigentes los contratos.
- Las empresas Riojana de Barricas S.L. y Gesubin Siglo XXI S.L han interpuesto demanda en la que reclaman el cumplimiento del contrato y la obligación por nuestra parte de abonarles la parte del precio pendiente de pago, la cuantía de la demanda se ha fijado en 4.958.349,86 €, presentada por nuestra parte reconvencción solicitando la resolución del contrato por incumplimiento y la devolución de lo abonado 1.438.000 €. En 2009 ha sido dictada Sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvencción, declarando la validez del contrato privado y la obligación de otorgar escritura pública. Se ha interpuesto Recurso de Apelación. Se ha provisionado la cantidad de 3.719.362,38 euros, parte de precio no abonado, cantidad que tendremos que abonar en caso de que la condena sea desestimatoria.
- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., interpuso una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352.000 €, reclaman 486.000 € por daños. Se ha provisionado 2.051.787,34 euros, importe de las cantidades abonadas por Promociones como parte de precio y un parte del importe reclamado como indemnización.

- M^º Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 3.143.000 €. Pendiente de sentencia. Se ha provisionado un importe de 314.350,50 euros, valor que se asigna a los bienes que estaría obligado a entregar la Compañía según el contrato de permuta cuya resolución se pretende.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.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 3.851.000 €. Está pendiente de dictarse sentencia estimatoria. En el informe definitivo de la administración concursal, se ha reconocido a la demandante un crédito ordinario por importe de 385 miles de euros que se abonará conforme al convenio.
- La sociedad Realía Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918.000 €. Pendiente de dictarse Sentencia. Mientras no se pasen al cobro estos pagarés no habrá que provisionar nada. Se han provisionado las posibles costas derivadas del procedimiento por importe de 76.500 euros.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, números. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias. Ha recaído sentencia en fecha 18 de mayo de 2010 estimatoria parcial, condena de forma solidaria a la realización de unas obras sin cuantificar estas; interpuesto recurso de apelación por la otra parte. RECOVI está en concurso y concretamente en fase de Liquidación, si bien es codemandada en este pleito Codictecsa, antigua Fadesa ahora MARTINSA – FADESA S.A se han provisionado 3.000.000 de euros, importe en que se estima el coste de las obras a cuya ejecución pudiera resultar obligada la compañía
- Residencial Coruñesa de Viviendas, fue demandada por la Comunidad de propietarios C/ E. González López, C/ Simón Bolívar, C/ Manuel Azaña, en reclamación de deficiencias, valoradas en 3.391 miles de euros. En 2009 se dictó Sentencia por la que se estimaba íntegramente la demanda. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- La sociedad mejicana Espacia Avante, S.A. de C.V. presentó el 8 de junio de 2009 una demanda ejecutiva civil ante los órganos jurisdiccionales de Méjico contra Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. que fue turnada al Juez Civil Sexto del Distrito Federal, bajo los Autos 782/2009. En este procedimiento la demandante reclama el pago de la cantidad de 97.616.000,00 € derivados de una operación de compraventa de suelo de Loreto. Posteriormente, se dictó Auto admitiendo la demanda ejecutiva, Auto que fue recurrido por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien el 5 de noviembre de 2009 dictó Sentencia íntegramente estimatoria del recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. inadmitiendo la demanda interpuesta por Espacia Avante, S.A. de C.V. Ésta última ha presentado Recurso de Casación frente a esta resolución que según nuestros abogados locales se estima pueda estar resuelto en el plazo máximo de 6 meses. El único perjuicio patrimonial que podría derivarse de una eventual resolución estimatoria del recurso de casación interpuesto por Espacia Avante, S.A. de C.V., serían las costas devengadas en el procedimiento, riesgo que se considera remoto a la vista de los argumentos expuestos por las partes y del sentido de la Sentencia dictada en el Recurso de Apelación. No obstante, debe señalarse que permanece en vigor el embargo que solicitó la demandante sobre los activos y el giro comercial de la compañía hasta tanto en cuanto sea resuelto el Recurso de Casación. No se ha realizado provisión, al existir bienes suficientes para garantizar una eventual condena y existir argumentos para considerar posible que no se produzca la misma.
- Respecto a la promoción de Miño (A Coruña), el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, mediante sentencia de marzo del 2006, anula las resoluciones del Pleno del Ayuntamiento de Miño de 10 de mayo de 2002 y 8 de agosto de 2002, ésta en el extremo relativo a la adjudicación de la concesión

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

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

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

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

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

Garantías.

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

Otros compromisos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 640 millones de euros (920 millones de euros en 2009) sobre existencias de promociones en curso.

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

Dado que a 31 de diciembre de 2010, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la Sociedad Dominante así como otras sociedades dependientes se encontraba en situación de concurso de acreedores, ello las impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual Martinsa Fadesa, S.A. era la Sociedad Dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo cual estas sociedades tributan en el ejercicio 2010 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

19.2- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

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

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

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

19.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.

A continuación se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009:

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

Las diferencias permanentes se corresponden fundamentalmente con ajustes de consolidación.

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

19.4.- Impuestos diferidos.

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

Como se indica en el cuadro anterior en el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2010 y 2009 se ha procedido a netear el saldo de los impuestos diferidos de activo y de pasivo que se liquidarán simultáneamente ya que son la misma autoridad fiscal y corresponden al mismo ejercicio rebajando ambos conceptos en 610.406 miles de euros (620.754 miles de euros en el 2009). El movimiento durante el ejercicio 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

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

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

miles de €

	Saldo a 31-12-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Impuestos diferidos de activo					
Provisión deterioro	154.926	191.596	(11.586)	161.726	496.662
Provisión riesgos	--	1.800	--	11.529	13.329
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	2.682	5.804	--	18.523	27.009
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	--	56.512
Warrants	39.600	--	(39.600)	--	--
Crédito por BEN	392.394	909	(155.935)	(163.918)	73.450
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.522	--	(97)	--	1.425
Total	650.368	200.109	(207.218)	27.860	671.119

miles de €

	Saldo a 31-12-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Impuestos diferidos de pasivo					
Revalorización activos	616.966	--	(9.812)	30.059	637.213
Disolución cias grupo	7.793	--	--	--	7.793
Valor razonable activos en combinación de negocios	3.058	--	(2.788)	--	270
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las oper	3.864	--	(1.369)	--	2.495
Total	631.681	--	(13.969)	30.059	647.771

19.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

Administraciones Públicas deudoras:

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

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

Administraciones Públicas acreedoras

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

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

19.6.- Otra información.

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



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

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

20.- INGRESOS Y GASTOS

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

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

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

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

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

Gastos de personal.

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

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

2010			
Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	30	3	33
Técnicos titulados	76	81	157
Administrativos	22	46	68
Comerciales	10	22	31
Operarios subalternos	14	2	16
Total	152	154	306

2009			
Categoría			Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	26	2	27
Técnicos titulados	110	52	163
Administrativos	24	35	59
Comerciales	12	10	22
Operarios subalternos	38	13	50
Total	209	112	322

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

20.2.- Variación de provisiones.

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

Variación de provisiones de tráfico.

Los movimientos del epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Variación de provisiones de tráfico" para el año 2010 y 2009 se detalla como sigue:

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

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

Tal y como se indica en las notas 1.2 y 13 se ha registrado una provisión por deterioro de las existencias de la actividad inmobiliaria como consecuencia de la valoración realizada al 31 de diciembre de 2010 y que se muestra en el cuadro anterior.

Variación de provisiones de inmovilizado.

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

20.3.- Ingresos y gastos financieros.

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

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

21.- PARTES VINCULADAS

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
- Otras partes vinculadas según el artículo 23 de la Ley de Sociedades de Capital.

Accionistas relevantes.

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2010 Y 2009 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del grupo.

Empresas asociadas y control conjunto.

El conjunto de sociedades incluidas en esta definición se especifica en la nota 3 de estas cuentas anuales consolidadas. Durante los ejercicios 2010 y 2009 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

2010 miles de €

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

2009 miles de €

Saldos y Transacciones Diciembre 2009	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	3	--	--	--	--
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	602	--	--	--
Asociadas Financieros Rive Gauche	4.951	1.459	--	501	--
Asociadas Groupe Fadesa Maroe	--	--	1	--	20
Asociadas Inpafer	--	363	--	--	48
Asociadas Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	1.366	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	26.622	--	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	17.019	705	--	1.203
Asociadas Inmobiliaria Marplus	--	529	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	130	--	--	--	--
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	30	--	--	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	18.054	--	7.806	--	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	--	5.072	--	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.600	14.837	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	59	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	1.150	--	--	--	--
Iberdom Sp Z.o.o.	965	--	--	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	--	1.137	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	939	--	2.506	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	1.282	--	125	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	15.498	--	952	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--
Volca Inmuebles, S.L.	120	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	171	--	--	--	--
Otros	--	106	143	--	--
Total Saldos y Transacciones	43.352	56.875	27.665	501	1.271

Administradores y Alta Dirección.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y demás personas que asumen la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado, así como los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2010 y 2009 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2010 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 2.687 miles de euros (3.262 miles de euros en 2009), de los que 2.225 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (2.784 miles de euros en 2009), 294 miles de euros (296 miles de euros en 2009) en concepto de dietas y 168 miles de euros (182 miles de euros en 2009) en concepto de sueldos y salarios. Los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración no perciben ninguna otra retribución o prestación por pertenencia a otros consejos de administración de sociedades del Grupo. La relación de los cargos de dichos miembros en otras empresas del Grupo figura detallada en el Informe Anual del Gobierno Corporativo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2010 por los miembros de la alta dirección ascienden a 186 miles de euros (603 miles de euros en 2009). Dicho colectivo no disfrutaba de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

Otra información referente al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

Consejero	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Fernando Martín Álvarez	95,38	Femaraí, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Álvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuiet, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquía, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zabia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Río, S.A.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratin, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Bratin Corporación Hispana, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	33,00	El Paraíso de Doña Ildelfonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Nuevos Aires de la Alameda, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Peinado Grande, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Vieragos, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES

La remuneración al auditor por la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 ha ascendido a 340 miles de euros (280 miles de euros en 2009).

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 227 miles de euros (442 miles de euros en 2009). En este importe se incluyen también los honorarios percibidos por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

23.- HECHOS POSTERIORES

Tal y como se indica en la nota 1.2 con fecha 11 de marzo de fecha 18 de enero de 2011 se publica decreto por el Registro Mercantil N° 1 de La Coruña con el resultado de las adhesiones a la nueva propuesta de convenio, fijando dichas adhesiones en un 73,69% del pasivo ordinario.

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

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

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

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

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

Durante los últimos ejercicios la valoración de los activos se ha visto afectada, entre otras circunstancias; por el deterioro sufrido por la progresiva adaptación de dichos activos a su situación urbanística real, realizada por la compañía partiendo de la situación considerada en el momento de adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. y reflejada en el informe de valoración de activos de Fadesa Inmobiliaria, S.A. a 31 diciembre 2006 elaborado al efecto por CB Richard Ellis, informe obtenido en el segundo semestre de 2010 por auxilio judicial y a instancias de la propia Sociedad Dominante, así como de la Administración Concursal. Señalar que en la revisión de tal informe se ha puesto de manifiesto la utilización por CB Richard Ellis de información y/o documentación incorrecta para realizar la valoración a fecha de adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A., lo que ha provocado que el valor considerado para determinados activos fuera superior al que correspondía a su situación urbanística real, habiéndose llevado a cabo los ajustes correspondientes a medida que se ha venido detectando la existencia de tales diferencias de valoración. Todas estas circunstancias, según se han venido produciendo, se han trasladado a los tasadores expertos independientes para que las tuvieran en cuenta en sus respectivos informes de tasación, no esperándose ajustes adicionales significativos, salvo los derivados de eventuales modificaciones normativas urbanísticas. Por todo ello y al amparo de la habilitación de la Junta General celebrada el 11 de marzo de 2011, el Consejo de Administración acordó por unanimidad, iniciar acciones legales (sociales e individuales) contra los Sres. D. Manuel Jove Capellán y D. Antonio de la Morena Pardo, por los perjuicios causados a la Sociedad: (i) con su participación en la incorrecta valoración de los activos inmobiliarios de FADESA INMOBILIARIA, S.A. y por otras irregularidades relacionadas con la situación patrimonial, financiera, etc. de la Compañía en diciembre de 2006; (ii) por los ocasionados con la operación de compra de unos terrenos en la localidad mejicana de Loreto por precio superior al valor real. Como consecuencia de lo anterior, el 14 de marzo de 2011, se presentó en el Juzgado de lo Mercantil de La Coruña demanda en el ejercicio de acción social y, subsidiariamente, individual de responsabilidad contra los señores anteriormente mencionados.

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

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

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

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



Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2010

Visión general de los resultados

Entorno económico

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

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

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

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

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

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

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

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

El futuro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por lo que respecta a Martinsa-Fadesa, la declaración de concurso voluntario de acreedores no interrumpe la continuación de la actividad empresarial que venía realizando; aunque lógicamente sí la ralentiza, tanto en

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

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

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

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

Hechos destacados

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

Para Martinsa-Fadesa el segundo semestre de 2010 sigue estando marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras.

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

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

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

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

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

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

Evolución de los negocios del Grupo

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

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

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

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

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

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

Investigación y Desarrollo

Dadas las actividades de la Compañía habitualmente no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

Acciones propias.

No se han realizado operaciones con acciones propias en el ejercicio.

Riesgos del Negocio y políticas de gestión de Riesgos.

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



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, vigente para el ejercicio 2010, el Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA ha acordado, en su reunión del pasado 30 de marzo de 2011, 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 2010.

Cronología del 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 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 declaración de concurso no interrumpía la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según quedó reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, podía ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permitían crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios por las impugnaciones podía afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera registrado por la compañía.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos 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 suponía 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, informe preceptivo que se obtuvo en el ejercicio de 2009.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se sumaron las principales entidades financieras acreedoras.

Con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores, que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 113.1 de la Ley Concursal, presentaron una nueva Propuesta de Convenio que, según se manifestaron por los acreedores proponentes, tenía en cuenta la evolución y previsible a corto y medio plazo del sector

inmobiliario y, por tanto, pretendía facilitar a la compañía para que dé cumplimiento a sus objetivos de superar su situación actual y continuar con su actividad empresarial. En este sentido la nueva Propuesta de Convenio suaviza los términos de la propuesta de convenio que presentó la Sociedad dominante.

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

- 1.- Primera alternativa: prevé una quita sustancial y una espera de 5 años.
- 2.- Segunda alternativa: prevé, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario.

Adicionalmente: No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso. El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año. Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%. Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses. Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo. Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía. Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

Con fecha 16 de julio de 2010, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil N° 1 de La Coruña, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados mediante dos escritos con posterioridad. En dichos escritos se fijaba, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa activa en 7.265 millones de euros y la masa pasiva en 6.600 millones de euros, a los que habría que añadir 296 millones de créditos contingentes con cuantía.

El 21 de julio de 2010 el Juzgado de lo Mercantil N° 1 de La Coruña dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y sus filiales en concurso fijándose el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar adhesiones o votos en contra a las distintas propuestas del convenio que se presentaran.

Con fecha 18 de enero de 2011 se publica decreto por el Juzgado de lo Mercantil N° 1 de La Coruña con el resultado de las adhesiones a la nueva propuesta de convenio, fijando dichas adhesiones en un 73,69% del pasivo ordinario, sobre el que se presentaron cuatro impugnaciones por acreedores.

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil n° 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L.

En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

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

Asimismo, esos mismos acreedores solicitaron del Juzgado la rectificación de un error material apreciado en la Sentencia mediante nuevos escritos de 15 de marzo, quedando aclarada la Sentencia en el punto identificado por esas partes mediante Auto de fecha 22 de marzo. Significar que en esta última resolución el Juzgado

anunciaba el derecho (de todos los acreedores que se opusieron a la aprobación del Convenio) a preparar recurso de apelación contra la Sentencia aclarada dentro del plazo de 5 días desde la notificación del Auto de aclaración.

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

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	11.280.000	0 0,00%	12,104%

INMOBILIARIOS, S.A.U.			
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%
PETRAXARQUÍA, S.L.	3.362.380	0	3,608%
TASK ARENAL, S.L.	2.193.396	0	2,354%
TASK DOZOLA, S.L.	1.462.264	0	1,569%
CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA	928.720	0	0,99%
D.º María Dolores Ortega Renedo	0	6.613.039 (2)	7,096%
CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS	928.720	0	0,99%
GRUPO CORPORATIVO EMPRESARIAL DE LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE NAVARRA, S.A.U.	831.712	0	0,893%
CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ÁVILA	928.720	0	0,99%
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	5.567.977	0 (0,00%)	5,975%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%

(*) 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	01,300%
(1) FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000	12,104%
(2) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.	6.441.381	6,912%
(2) Silletero de Inversiones SICAV	91.232	0,0979%
(2) Viveiro Inversiones SICAV	80.426	0,086%

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)

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, (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).

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 de Capital 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 que para ser propuesto para el cargo de Consejero Externo, las personas 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 periodo 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 representaran 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 de haber perdido la condición de Consejero Dominical por desinversión del accionista a quien este represente, pero sin que este hubiere transmitido las acciones de la sociedad, 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, sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración de proceder a la dispensa en los términos del apartado 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 o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en función de que se trate de Consejeros Independientes o no.

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 incursos 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 285 y siguientes de la Ley de Sociedades Capital, y que exige aprobación por la Junta General de Accionistas, con las mayorías previstas en el artículo 194 y 201 de la citada Ley.

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 Presidente 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 Magdaleno, KPMG (en a 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, tenían derecho de asistencia 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."

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L. En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

Finalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de junio de 2010 delegó en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de

esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas, con facultad de sustitución a favor de los consejeros. El Consejo de administración no ha tomado ninguna decisión alguna de sustitución a favor de los Consejeros. Ni el Consejo de Administración, ni los Consejeros, han hecho uso de las facultades delegadas.

El Consejo de administración del 12 de marzo de 2011, renovó el cargo de Presidente y Vice-Presidente a D. Fernando Martín Álvarez y PETRAXARQUIA, como consecuencia de la elección de dichos señores como vocales en la Junta General Extraordinaria de fecha 11 de marzo de 2011, no obstante lo anterior está previsto que durante este ejercicio 2011 se modifiquen los poderes de Presidente para que este ejerza para determinadas materias, los poderes de forma mancomunada con otras personas de la compañía.

En cuanto a las facultades para la compra de acciones, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de Junio de 2009 autorizó 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 10% del capital. La duración de la autorización es de cinco años contados a partir de la fecha de la Junta General. El Consejo de Administración, no ha hecho uso de las facultades delegadas.

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) 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.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO

31/12/2010

C.I.F.

A-80116358

Denominación Social: MARTINSA-FADESA, S.A.

Domicilio social: Avda. Alfonso Medina, s/n, La Coruña



A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/12/2007	2.795.754,66	93.191.822	93.191.822

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Si No

Clase	Número de Acciones	Normal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes
-----	-----	-----	-----	-----

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

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
CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	5.567.977	0 (0,00%)	5,975%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%
D.º Maria Dolores Ortega Renedo (*)	0	6.613.039	7,096%

(*) A través de Agüera de Inversiones, S. L. (6,912%) y de Reordo S.L., que controla a la Sillettero de Inversiones SICAV (titular de 91.232 acciones) y de Viveiro Inversiones SICAV (titular de 80.426 acciones)

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
D. Fernando Martín Álvarez	698.479 (0,750%)	41.435.200 (44,462%) (1)	42.050.154 (45,122%)
FEMARAL, S.L. (28.943.728	12.491.472 (13,404)	41.435.200 (44,462%)

	(31,058%)	(2)	
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	11.280.000 (12,104%)	0	11.280.000 (12,104%)
D. Antonio Martín Criado	12	14.082.731 (15,111%) (3)	(15,111%)
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L.	762.152 (0,818%)	(3)	0,818%
PETRARQUÍA, S.L.	3.362.380	9.958.299 (3)	14,293
D. Fernando Martín del Agua	12	0	0,000
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	10	8.125 (5)	0,000
TASK ARENAL, S.L.	93.396 (2,354%)	3.655.660 (4)	3,923
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	12	3.655.660 (4)	3,923

(*) 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
FEMARAL, S.L. (1)	28.943.728 (31,058%)	41.435.200 (44,462%)
ALMARFE, S.L. (1) y (2)	1.211.472 (1,300%)	1.211.472 (1,300%)
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (1) y (2)	11.280.000 (12,104%)	11.280.000 (12,104%)
EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L. (3)	6.942.020 (7,447%)	6.940.020 (7,449%)
AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. (3)	2.859.344 (2,948%)	2.747.244 (3,068%)
Familia Martín Redondo (3)	156.835 (0,168%)	156.835 (0,168%)
TASK DOZOLA, S.L. (4)	1.462.264 (1,569%)	1.462.264 (1,569%)
José Manuel Serra Peris (5)	8.125	(0,00)
% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración		64,16

NOTAS:

(4) La sociedad TASK DOZOLA, S.L. es una sociedad independiente y no controlada por D. Jesús Salazar Bello. Dicha sociedad está controlada por D. Jaime Salazar Bello, hermano del anterior, y su inclusión en este apartado se debe exclusivamente a que D. Jesús Salazar Bello ha sido nombrado consejero con los votos de TASK DOZOLA, S.L. y, en consecuencia, se entiende representada en el Consejo de Administración.

(ii) EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A. y la Familia Martín Redondo (3), son sociedades representadas en el Consejo por Grupo Empresarial Antequera, motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

(ii) El representante y administrador único de estructuras Deportivas E. S.L.daval en el Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa, es D. José Manuel Serra Peris, motivo por el que se le imputa la participación indirecta en este epígrafe.

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalente	% sobre el total de derechos de voto
D. Jesús Ignacio Salazar Bello (1)	0	714.275	714.275	0,766%
D. Fernando Martín Álvarez (2)	0	0	0	0%

(1) D. Jesús Ignacio Salazar Bello representante persona física de l consejero: TASK ARENAL, S.L., (a través de las sociedades controladas por él UNIÓN DE CAPITALS. S.A. y BELLMAR INVERSIONES PATRIMONIALES, S.L.).

(2) D. Fernando Martín Álvarez, a los solos efectos de lo dispuesto en el Real Decreto 1333/2005, artículo 9.3.a), comunica la posición de la sociedad TASK LUCAR, S.L., controlada por su esposa M^a Jesús del Agua de un contrato forward sobre un número equivalente de acciones de 1.651.920 (1,773%) , cuya cancelación del Contrato fue Notificada a la CNMV con fecha 20/11/2008.

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L	Familiar	La primera es una sociedad controlada por D. Jesús Salazar Bello, y la segunda es una sociedad controlada por Jaime Salazar Bello
D. Antonio Martín Criado y D. Rafael Bravo Caro	Familiar	D. Rabel Bravo esta casado con una hija de D. Antonio Martín
D. Fernando Martín Álvarez y D. Fernando Martín del Agua	Familiar	Son padre e hijo respectivamente
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE GANADO Y CULTIVO, S.A., PETRAXARQUÍA, S.L. y D. Antonio Martín Criado	Familiar	Son sociedades controladas por D ^a Emilia Martín Redondo, D ^a Laura Martín Redondo y D ^a Palmira Martín Redondo, hijas de D. Antonio Martín Criado
Femeral y D. Fernando Martín Álvarez,	Societaria	D. Fernando Martín Álvarez es el accionista mayoritario y de control



		de FEMARAL
FEMARAL, S.L., ALMARFE, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.	Societaria	FEMARAL es el accionista de control de las otras dos sociedades

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-----	-----	-----

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Si

Intervinientes en el pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
(i) D. Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral S.L., Almarfe, S.L. y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U.), de otra parte Huson Big, S.L. 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.)	59,283 %	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; (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.
(ii) 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	16,293%	Consejo de Administración Mientras los referidos accionistas mantengan su inversión y conjuntamente posean más del 50;0!% del capital social, los Accionistas se han comprometido a votar favorablemente al objeto de permitir que los

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), (v) Fernando Martín Álvarez (a través de Femaral, Almarfe y FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. y (vi) 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)		siguientes Inversores tengan derecho a nombrar cada uno un (1) consejero cada uno de ellos en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, y (iii) TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L., conjuntamente. En virtud de tal compromiso, D. Jesús Salazar Bello (a propuesta de TASK ARENAL, S.L. y TASK DOZOLA, S.L.) fue designado miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por la Junta General en su reunión de fecha 27 de junio de 2007.
--	--	--

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso descríbalas brevemente:

Si No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
-----	-----	-----

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Si No

Nombre o denominación social
D. FERNANDO MARTÍN ÁLVAREZ

Observaciones
El control directo lo tiene el accionista mayoritario, esto es FEMARAL (sociedad participada en el 95,39% por D. Fernando Martín Álvarez) que tiene una participación directa e indirecta del 45,112%. Adicionalmente en virtud de los pactos descritos en el apartado A6, con la familia Martín Redondo, se le imputa una participación la participación de la Familia Martín Redondo (equivalente al 14.82%).

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarartera de la sociedad

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
1.651.913	0	1,77

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
0	0
Total:	0

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
0	0	0	0,00

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo	0
---	----------

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2009 ha acordado autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas, con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil de las acciones de la Sociedad, en los siguientes términos:

- (a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 10 por 100 del capital social;
- (b) El precio o contravalor oscilara entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente del valor de cotización en cada momento y,
- (c) El plazo de vigencia de la autorización será de 5 años a partir del día siguiente al del acuerdo.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social.

Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

Si No

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	
--	--

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

Si No

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción estatutaria	
--	--

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

Si No

Descripción de las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Si No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración:

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el Consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Fernando Martín Álvarez		Presidente	Noviembre de 1991	11 marzo 2011	Junta General
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA	D. Rafael Bravo	Vocal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación, ratificado J. General 24 junio 2009
PETRARQUIA	D. Antonio Martín Criado	Vice-presidente	29 Agosto 2.008	11 de marzo 2011	Cooptación ratificado J. General 24 junio 2009
TASK ARENAL	D. Jesús Ignacio Salazar Bello	Vocal	29 Agosto 2.008	29 Agosto 2.008	Cooptación ratificado J. General 24 junio 2009
D. Fernando		Vocal	27 Junio	27 Junio 2007	Junta General

Martín del Agua			2007			
FEMARAL	Pendiente designar representante.	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junta General	
FT Castellana Consultores	D.Fernando Sainz	Vocal	27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	Junata General	
Estructuras Deportivas EDAVAL	D. José Manuel Serra Peris	Vocal	29 Agosto 2008	29 Agosto 2008	Cooptación ratificado J. General 24 junio 2009	
ALMARFE (No es consejero hasta que designe representante)	Pendiente de designar representante		27 Junio 2.008	27 Junio 2.008	• Junta General	

Numero Total de Consejeros	9
----------------------------	---

(*) Con ocasión de la admisión de la Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores fueron designados tres Administradores Concursales: Dª Antonia Madaleno, KPMG (en a 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 2.008, 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."

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L. En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

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

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

Por último, simplemente queda por advertir que la Sentencia aprobatoria del Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. no es firme y no lo será en tanto en cuanto esté abierta la vía de recursos contra la misma, debiendo advertirse al mismo tiempo que conforme al art. 197.5 de la Ley Concursal el Juez del concurso

podría acordar motivadamente, de oficio o a instancia de parte, suspender en todos o en algunos de sus términos la eficacia del Convenio al admitir los recursos de apelación. La decisión del Juez del concurso, en su caso, podría ser revisada por la Audiencia Provincial a solicitud de parte, en cuyo caso esta cuestión debería ser resuelta con carácter preferente antes de entrar en el fondo del recurso.

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Fernando Martín Álvarez	-----	Presidente Ejecutivo

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del Consejo	12,5%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
PETRAXARQUÍA, S.L. (representada por D. Antonio Martín Criado)	----	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. PETRAXARQUÍA, S.L
GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., (representada D. Rafael Bravo Caro)	-----	EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L. GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L
D. Fernando Martín del Agua		FEMARAL, S.L.,

	-----	FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L.
FEMARAL, S.L.,	-----	FEMARAL, S.L FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U.		FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
TASK ARENAL, S.L. (representada por D. Jesús Ignacio Salazar Bello)	-----	TASK DOZOLA, S.L TASK ARENAL, S.L.
Número total de consejeros dominicales		6
% total del Consejo		75,00%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
D. José Manuel Serra Peris (através de EDAVAL)	Desde 1986 a 1993 desempeñó, junto con su actividad como Abogado del Estado en la Delegación de Hacienda de Valencia y Tribunales del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el ejercicio privado de la abogacía. Desde abril de 1996 a mayo de 2000 fue nombrado para diversos cargos públicos en el ámbito de la Administración General del Estado. Así, en Mayo de 1996 fue nombrado Secretario General Técnico del Ministerio de Industria y Energía, el 20 de Marzo de 1998 fue nombrado Subsecretario del Ministerio de Industria y Energía y, por último, el 30 de septiembre de 1998 fue nombrado Secretario de Estado de Industria y Energía, cargo en el que cesó a petición propia en mayo de 2000. Ha sido miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Endesa y Uralita y Red Eléctrica de España. En la actualidad forma parte de distintos Consejos de Administración, entre los que se encuentran las sociedades cotizadas: NATRACEUITICAL, S.A., Corporación financiera Alba y Ence.
Número total de consejeros independientes	1
% total del Consejo	12,50%

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
-----	-----

Número total de consejeros externos	---
% total del Consejo	---

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista
-----	-----	-----

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
-----	-----	-----	-----

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
D. Jesús Salazar Bello	Pacto parasocial

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Si No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
	No ha habido peticiones formales de ningún accionista

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero	Motivo del cese
D. Fernando Martín Álvarez	Reelección el 11 de marzo de 2011 por la Junta General
PETRARQUIA, S.L.	Reelección el 11 de marzo de 2011 por la Junta General

9

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
D. Fernando Martín Álvarez	Durante el ejercicio 2010 ha tenido todas las facultades del Consejo, salvo las indelegables por ley o estatutos. Esta previsto durante el ejercicio 2011 el otorgamiento de poderes mancomunados para determinadas materias.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
-----	-----	-----

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mereados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
D. José Manuel Serra Peris (representante de EDAVAL)	GRUPO EMPRESARIAL ENCE, S.A.	Vocal
D. José Manuel Serra Peris	NATRACEUTICAL, S.A.	Vocal
D. José Manuel Serra Peris	CORPORACIÓN FINANCIERA ALBA, S.A.	Vocal

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Si No

Explicación de las reglas
<p>La sociedad no tiene reglas específicas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros, entendiéndose limitado por lo previsto el artículo 25 del Reglamento, "El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos (Consejeros Externos) recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo".</p> <p><i>Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia,</i></p>

establece:

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de Administración, en calidad de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar las circunstancias concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	2.225
Retribución variable	-
Dietas	294

Atenciones Estatutarias	--
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	--
Otros	--
TOTAL:	2.687(*)

(*) la retribución total del año 2.008 fue de 4.827 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 32,42%

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	
Créditos concedidos	
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	-
Primas de seguros de vida	
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	

(*) la retribución total del año 2.009 fue de 3.262 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 17,63%

b) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.155 (*)	--
Externos dominicales	401	--
Externos independientes	131	--
Otros externos	--	--
TOTAL	2.687	--

(*) la retribución total del año 2.009 fue de 2.635 Miles, la actual supone una reducción en base anual del 18,22%

c) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	2.687
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante	(0,28)%

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
Antonio Gil Rabadán	Director General
Remuneración total de la alta dirección (en miles de euros)	186

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	x	

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto:

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>El artículo 33 de los Estatutos sociales, aprobados por la Junta General de 27 de Junio de 2007, establece:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La retribución del Consejo de Administración consistirá en una asignación fija mensual, en dietas por asistencia a los Consejos de Administración y en una participación del 2% de los beneficios del ejercicio, una vez dotadas las reservas legales y estatutarias y el pago a los accionistas como dividendo de un 4% del valor nominal de las acciones. La retribución de los distintos consejeros podrá ser diferente en función de su carácter o cargo. 2. Podrán establecerse sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y las demás condiciones que estime oportunas. Asimismo y previo el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente, podrán establecerse sistemas de retribución similares para el personal, directivo o no, de la Sociedad y de las sociedades del grupo. 3. La remuneración prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidos con carácter general o singular para aquellos miembros del Consejo de Administración que cumplan funciones ejecutivas, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la Sociedad, ya laboral – común o especial de alta dirección–, mercantil o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del Consejo de Administración. 4. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros. <p>El artículo 33 del Reglamento del Consejo aprobado por la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2007 establece:</p>



1. El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas con arreglo a las previsiones estatutarias y de acuerdo con las informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea moderada, sin perjuicio de que se tenga en cuenta las habituales en el mercado. Asimismo, el Consejo velará por que el importe de la retribución de los Consejeros Externos sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación sin constituir un obstáculo para su independencia.
3. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará anualmente un informe relativo a la retribución de los Consejeros que someterá al propio Consejo de Administración. Su contenido se adaptará a las normas que se dicten sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo y Memoria Anual.
4. Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la Sociedad o su grupo.

Igualmente, los puntos d) y f) del artículo 20 del Reglamento del Consejo, establece:

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.
- b) Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.
- c) Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones:

	Sí	No
A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual Cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	X	
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	X	

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

Si No

	Sí	No
Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	X	
Conceptos retributivos de carácter variable	X	
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	X	
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán	X	

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

Si No

Cuestiones sobre las que se pronuncia el informe sobre la política de retribuciones
El Consejo sometió a la votación de la Junta General la política de retribuciones para el ejercicio 2007. Dicha Junta General, en su sesión celebrada el 27 de junio de 2007, aprobó unánimemente una retribución fija anual, delegando en el Consejo de Administración la distribución de esta cantidad entre sus miembros en función de su dedicación y naturaleza de sus servicios para el ejercicio 2.007 y sucesivos ejercicios, estando vigor dicho acuerdo por no haber tomado la Junta acuerdo en contrario. En sesión del mismo día 27 de junio de 2007 se acordó, con motivo de la inminente salida a Bolsa de la Sociedad, establecer una retribución fija anual por pertenencia al Consejo de Administración, por pertenencia a la Comisión Ejecutiva y por pertenencia a cada una de las Comisiones delegadas del Consejo de Administración,

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
INFORMA

	Sí	No
¿Ha utilizado asesoramiento externo?		X

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que

ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación Social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Antonio Martín Criado	GRUPO EMPRESARIAL DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.A., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L.	Apoderado
D. Fernando Martín Álvarez	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Presidente
D. Fernando Martín del Agua	FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V. y ALMARFE, S.L	Vocal
D. Jesús Salazar Bello	TASK ARENAL, S.L.	Vocal

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
-----	-----	-----

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Si No

Descripción modificaciones

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

El Reglamento del Consejo establece:

Artículo 24º.- Nombramiento de Consejeros

- Los Consejeros serán designados por la Junta General, salvo en los casos de nombramiento por el Consejo de Administración de conformidad con las normas contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de cooptación para cubrir vacantes y designación por accionistas en ejercicio de su derecho de representación proporcional.
- Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán

estar precedidas de la correspondiente propuesta no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para los Consejeros Independientes y de previo informe para el resto de los Consejeros.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

Artículo 25º.- Designación de Consejeros Externos

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.

Artículo 26º.- Reelección de Consejeros

1. Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General serán previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
2. El Consejo de Administración procurará que los Consejeros Independientes que sean reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

Artículo 27º.- Duración del cargo

1. Los administradores ejercerán su cargo durante el plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General Ordinaria o haya transcurrido el término legal para la celebración de dicha Junta General Ordinaria.
2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 28º.- Cese de los Consejeros

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 incursos 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.

Artículo 29º.- Expresión de las razones de cese como Consejero

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, éste explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo que se comunicará como hecho relevante y se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Artículo 30º.- Objetividad y secreto de las votaciones

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 37º de este Reglamento, los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

2. Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de Consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros, sin perjuicio de todo consejero a dejar constancia en el acta el sentido de su voto.

Finalmente, por lo que se refiere a la evaluación de consejeros, el artículo 23.3 del Reglamento del Consejo, establece:

- 23.3. El Consejo de Administración evaluará anualmente su propio funcionamiento como órgano, así como el funcionamiento de sus Comités y el desempeño de las funciones por el Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, el cumplimiento del presente Reglamento y el de la Junta General de accionistas, y la calidad de sus trabajos. Para la evaluación se contará con el informe que el Comité de Auditoría o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones rinda al Consejo de Administración al respecto.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Artículo 28º.- Cese de los Consejeros

1. .../....

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.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Si No

Medidas para limitar riesgos
El Reglamento del Consejo de Administración establece en su artículo 7º, un catálogo formal de materias reservadas al exclusivo conocimiento del Consejo de Administración. No obstante lo anterior, durante el ejercicio 2011 esta previsto que determinadas actuaciones se realicen de forma mancomunada del Presidente con otra persona

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

Si No

Explicación de las reglas
El artículo 12.2 del Reglamento del Consejo establece: Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates. El Presidente, no obstante, deberá convocar el Consejo e incluir en el orden del día los extremos de que se trate cuando así lo soliciten al menos cinco Consejeros, en cuyo caso se convocará para reunirse dentro de los siete días siguientes a la petición.

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Si No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Adopción de acuerdos		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
La delegación permanente de todas o algunas de las facultades legalmente delegables por el C. Administración, en el Presidente, Consejero Delegado o Comisión Ejecutiva y la designación de las personas que deban ocupar dichos cargos	Se necesita concurren presentes o representados dos terceras partes de los miembros del Consejo	Dos terceras partes de los miembros del Consejo
Resto de materias	La mitad más uno de los consejeros	Mayoría absoluta de los concurrentes



B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

Si No

Descripción de los requisitos

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Si No

Materias en las que existe voto de calidad
El Presidente tiene voto dirimente en caso de empate de las votaciones

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Si No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

Si No

Número máximo de años de mandato

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.

Explicación de los motivos y de las iniciativas
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como valor fundamental a la hora de elegir consejeros, solvencia, competencia y experiencia, sin que exista sesgo en la selección de los mismos.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos por género implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

Si No

Señale los principales procedimientos
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como funciones asignadas: (i) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos, (ii) Informar sobre las propuestas de

9

nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta., (iii) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.

Por otra parte, el Reglamento del Consejo, en su Artículo 25º.- Designación de Consejeros Externos, establece:

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquéllas llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, que deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en este Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Asistir a las sesiones de los órganos que forman parte es una de las obligaciones de los Consejeros. Cuando no puedan acudir personalmente a la sesión del Consejo, los Consejeros procurarán que la representación que confieran con carácter especial a favor de otro miembro del Consejo incluya las oportunas instrucciones siempre que la formulación del orden del día lo permita (artículo 23.1 del Reglamento del Consejo).

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del Consejo	12
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la Comisión ejecutiva o delegada	----
Número de reuniones del Comité de auditoría	8
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos y retribuciones	0 (*)
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos	---
Número de reuniones de la Comisión retribuciones	---

(*) con ocasión de la declaración del concurso, tres miembros de dicha comisión dimitieron, sin que se hayan renovado sus vocales y en consecuencia no se ha reunido desde entonces.

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:



Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	2
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,68%

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

Si No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo
--------	-------

NOTA: El Comité de Auditoría, tiene como funciones encomendadas, Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados y con carácter previo a la presentación de las cuentas al Consejo, se reúne con la Dirección Financiera y los Auditores externos en orden a examinar todos los aspectos de las cuentas anuales, de modo que el texto que se somete a aprobación cuente con la recomendación positiva de la Comisión de Auditoría. Adicionalmente, en el punto del día de Formulación de cuentas por el Consejo se solicita la presencia del Director Financiero y del Director General con objeto de que realicen una exposición sobre los puntos críticos de las mismas y expresen su opinión sobre las mismas.

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría tiene, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables. Igualmente, le corresponde supervisar el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión, individuales y consolidados, para su formulación por el Consejo de acuerdo con la Ley, así como informar al Consejo de Administración, para su formulación de acuerdo con la Ley, sobre la corrección y fiabilidad de las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, y de la información financiera periódica que se difunda a los mercados.

Además, el Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, el Presidente del Comité de Auditoría, al igual que los auditores, habrá de explicar a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del Consejo tiene la condición de consejero?

Si No

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
El artículo 14.6 del Reglamento del Consejo establece que: El nombramiento y cese de Secretario



corresponde al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

	Sí	No
¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La Comisión de Nombramientos informa del Cese?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

Si No

Observaciones
El artículo 14.4 del Reglamento del Consejo establece que: El Secretario asimismo se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de ésta conforme a lo previsto en este Reglamento. Asimismo, analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En esta materia el Comité de Auditoría tiene las siguientes competencias asignadas en virtud del artículo 19 del Reglamento del Consejo: (i) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación, (ii) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones, y (iii) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.

Adicionalmente, el artículo 50 del Reglamento del Consejo establece: 1. El Consejo de Administración establecerá, a través del Comité de Auditoría, una relación de carácter estable y profesional con los auditores de cuentas externos de la Sociedad y de las principales sociedades de su grupo, con estricto respeto de su independencia. 2. El Comité de Auditoría se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y éste a su vez se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas, el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad o de su grupo de cualquier firma de auditoría que se encuentre incurso en causa de incompatibilidad conforme a la legislación sobre auditoría. 3. El Consejo de Administración informará públicamente en la memoria integrante de las cuentas anuales sobre los honorarios globales que ha satisfecho por la auditoría externa de las cuentas anuales y los abonados por otros

servicios prestados a profesionales vinculados con el auditor externo, desglosando las satisfechas a los auditores de cuentas y las que lo sean a cualquier sociedad del mismo grupo de sociedades a que perteneciese el auditor de cuentas o a cualquier otra sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control. 4. El Consejo de Administración procurará formular las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de las discrepancias.

En las relaciones con los analistas se aplicarán las mismas pautas que en la interlocución con los accionistas, cuidando especialmente la simetría y simultánea información al mercado de aquellos datos, estimaciones y planes que puedan tener un efecto en la cotización de las acciones en los mercados de valores. (Artículo 49º- del Reglamento del Consejo).

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Si No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Si No

Explicación de los desacuerdos

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Si No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	91	136	227
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	45,27%	37,01%	39,96

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Si No

Explicación de las razones
Tanto en ejercicio 2008 y 2009, existen dos incertidumbres, consecuencia de la declaración del concurso Voluntario.: de una parte afecta al principio de continuidad lo que dependerá de la aprobación o no del convenio y cumplimiento del Plan de Viabilidad y de otra de la fijación definitiva del pasivo, una vez que se resuelvan los incidentes y fije

la liste definitiva de acreedores y la clasificación definitiva de los créditos

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	4	4

Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	50%	100%
--	-----	------

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan.

D. Fernando Martín Alvarez	95,38	Femaral, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Alvarez	100	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador Único
D. Fernando Martín Alvarez	99,47	Almarfe, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Las Cuatro Niñas, S.A.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Agosuiet, S.A.	Administrador Solidario
D. Antonio Martín Criado	0,07	Petraxarquia, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	80,00	Bussines Wall Street, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	50,00	Lomas del Miramar, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	100	Grupo Familiar Andaluz, S.L.	Administrador Único
D. Antonio Martín Criado	--	Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Antonio Martín Criado	--	Nueva Ciudad de Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	Accionista
D. José Manuel Serra-Peris	99,00	Edaval, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	100,00	Inmobiliaria Torre del Río, 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 Ildelfonsa, 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	Immorent Corporación Europea, S.L.	Administrador Único

(*) Los Consejeros

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Si No

Detalle el procedimiento

Artículo 32° del Reglamento del Consejo.- Auxilio de expertos

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros Externos podrán solicitar por decisión de mayoría entre ellos la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo habrá de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.
2. La solicitud de contratar asesores externos ha de ser formulada al Presidente de la Sociedad y podrá ser rechazada por el Consejo de Administración o por la Comisión Ejecutiva (de lo que informará al Consejo) si a juicio de éstos:
 - a) no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros Externos;
 - b) su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad;
 - c) la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la sociedad; o
 - d) puede suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser manejada.
3. La contratación se formalizará a través del Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración.

B. 1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Si No

Detalle el procedimiento**Artículo 31°.- del Reglamento del Consejo - Facultades de información**

1. El Consejero debe informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad, para lo cual podrá solicitar información a la Alta Dirección de la Sociedad, informando de ello con carácter previo al Presidente. Asimismo, el Consejero podrá solicitar, a través del Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o del Secretario del Consejo, la información que razonablemente pueda necesitar sobre la Sociedad. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras quedando limitado dicho derecho por las exigencias de buena fe y de menor perturbación posible a la gestión de los negocios sociales. En general, cada miembro del Consejo deberá disponer de toda la información comunicada al Consejo de Administración.
2. El Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado o el Secretario del Consejo de Administración procurarán atender las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información u ofreciéndole los interlocutores apropiados en la organización. Si, a juicio del Presidente, la solicitud pudiera perjudicar los intereses sociales, la cuestión se someterá a la decisión del Consejo de Administración o de la Comisión Ejecutiva (de la que le informará al Consejo).

9

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Si No

<i>Explique las reglas</i>	
Artículo 44º.- del Reglamento del Consejo -Deberes de información	
1.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de los Valores de los que sea titular, de conformidad con lo previsto en el Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores.
2.	El Consejero deberá informar, en todo caso y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el presente Reglamento, de la realización por cuenta propia o ajena de las mismas actividades que constituyen el objeto social de la Sociedad o de actividades análogas o complementarias a las mismas, así como de la participación que tuviera en sociedades competidoras o de los cargos o funciones que en ellas ejerza. Esta información se incluirá en la memoria anual de la Sociedad.
3.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de otros cargos de administración o Alta Dirección que desempeñe en otras compañías no competidoras.
4.	El Consejero deberá notificar a la Sociedad los cambios significativos en su situación profesional y los que, en su mejor criterio, puedan afectar al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado como Consejero.
5.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de las reclamaciones judiciales, administrativas o de otra índole que contra él se dirijan y, que, por su importancia, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad.
6.	El Consejero deberá informar a la Sociedad de cualquier pacto parasocial que haya suscrito el propio Consejero o la persona física o jurídica que le haya designado o en cuya representación actúe, con otro u otros accionistas o representantes de accionistas, que tengan por objeto el ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales, que restrinja o condicione la libre transmisibilidad de las acciones o que en cualquier otro concepto pueda afectar a los intereses de la Sociedad o a las funciones del Consejo de Administración.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas (213 LSC):

Si No

Nombre	Causa Penal	Observaciones
-----	-----	-----

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

Si No

Decisión tomada	Explicación razonada
Procede continuar / No procede	-----

B.2. Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L. (representada por D. José Manuel Serra Peris),	Presidente	Independiente
GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA, (representada por D. Rafael Bravo Caro),	Vocal	Externo Dominical
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (representada por D. Fernando Saiz)	Vocal	Externo Dominical

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
D. Fernando Martín del Agua	Vocal	Externo Dominical

(*) Desde la dimisión de los vocales anteriores el 30 de Julio de 2.008 y no ha sido cubiertas las vocalías

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que	X	

la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes		
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	X	
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.	X	

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Comité de Auditoría (Artículo 19º del Reglamento del consejo)

A) Composición y cargos

1. El Consejo de Administración constituirá un Comité de Auditoría que estará compuesto por tres (3) miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberá haber Consejeros Independientes.
2. Los miembros del Comité de Auditoría nombrarán de entre ellos al Presidente del mismo, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente. El plazo de ejercicio del cargo de Presidente será de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, en su caso, una vez transcurrido un año desde la fecha de su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro (4) años si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

B) Normas de funcionamiento del Comité de Auditoría

1. El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que lo soliciten el Consejo de Administración, el Presidente de éste o dos de los componentes del Comité, y, en cualquier caso, cuando resulte conveniente para el buen ejercicio de sus funciones y en todo caso al menos cuatro veces al año, con antelación a la difusión pública de la información financiera por la Sociedad.
2. Una de las sesiones incluirá necesariamente la evaluación del cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Sociedad y de su eficiencia. La evaluación tendrá reflejo en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo en cuya elaboración intervendrá el Comité de Auditoría.

3. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido para ello estará obligado a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y a prestarle su colaboración y facilitarle acceso a la información de que disponga.

También podrá requerir el Comité de Auditoría la asistencia a sus sesiones de los auditores externos de cuentas.

4. El Presidente del Comité de Auditoría presidirá las reuniones y dirigirá las deliberaciones.
5. El Comité de Auditoría se entenderá válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o debidamente representados, la mayoría de sus miembros. Se aplicarán las normas de funcionamiento establecidas para las reuniones del Consejo de Administración por los Estatutos Sociales respecto de la convocatoria, constitución y adopción de acuerdos, salvo en aquello que no sea compatible con la naturaleza y función del Comité de Auditoría.

C) Competencias del Comité de Auditoría

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación.

c) Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría, así como verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

d) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa y evaluar los resultados de cada auditoría.

e) Supervisar las condiciones y el cumplimiento de los contratos suscritos con los auditores externos de la Sociedad para la realización de trabajos o cometidos distintos de los comprendidos en el contrato de auditoría, de forma que no se comprometa su independencia.

f) Supervisar y velar por la independencia del Departamento de Auditoría Interna de la Sociedad y su grupo, aprobando el presupuesto del Departamento, el Plan de Auditoría Interna y supervisando los medios materiales y humanos tanto internos como externos del

Departamento de Auditoría Interna para desarrollar su labor, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificar si la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones. Informar sobre el nombramiento y cese del Director de Auditoría Interna con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y retribuciones.

g) Supervisar el proceso de elaboración de información financiera y los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer.

h) Revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

i) Informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.

j) Recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.

k) Elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo.

l) Elaborar un informe anual sobre las actividades del propio Comité de Auditoría y Control.

m) Supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo referida en el artículo 40.

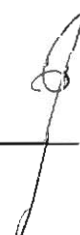
n) Revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión.

o) Informar sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

2. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar, en los términos previstos en este Reglamento, el auxilio de expertos cuando estime que por razones de independencia o especialización no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier miembro de la Alta Dirección.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (Artículo 20º.- del Reglamento del consejo)

A) Composición



1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada por [tres (3)] miembros como mínimo y cinco (5) como máximo. La totalidad de sus componentes serán Consejeros Externos y entre ellos deberán haber Consejeros Independientes.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros un Presidente, que en todo caso deberá ser un Consejero Independiente, y que será sustituido cada cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el período de cuatro años (4) si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.

B) Funcionamiento

1. La solicitud de información a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será formulada por el Consejo de Administración o su Presidente. Asimismo, la Comisión deberá considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, o los accionistas de la Sociedad.
2. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o el Presidente de éste solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y obligatoriamente una vez al año para evaluar las retribuciones.

C) Funciones y Competencias

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:
 - a) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y el nombramiento de candidatos.
 - b) Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros para que el Consejo proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.
 - c) Informar sobre los miembros que deban formar parte de la Comisión Ejecutiva y del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y en su caso sobre nombramiento del Consejero Delegado.
 - d) Informar sobre el sistema retributivo de los Consejeros y la retribución de los Consejeros Ejecutivos y condiciones de sus contratos, previa consulta con el Presidente.
 - e) Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.

f) Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección así como de cualesquiera otros que tengan cláusulas de garantía o blindaje para los casos de despido o cambio de control, y criterios de selección de los mismos.

g) Informar sobre el nombramiento de las personas que vayan a representar a la Sociedad en los Consejos de Administración de las empresas filiales y participadas más relevantes que el Consejo determine.

h) Informar sobre las dispensas y otras autorizaciones que el Consejo de Administración pueda otorgar en materia de deberes de los Consejeros, así como sobre las transacciones de la Sociedad con accionistas, Consejeros y Alta Dirección que estén sujetas a previa aprobación del Consejo según este Reglamento.

i) Revisar periódicamente los programas de retribución variable, ponderando su adecuación y sus rendimientos.

j) Informar sobre el nombramiento del Secretario y Vice-secretario del Consejo.

k) Conocer las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses en los términos previstos en este Reglamento, incluyendo las operaciones con accionistas significativos, Consejeros, Alta Dirección o Personas Vinculadas a cualquiera de los anteriores; y específicamente aprobar aquéllas que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad sobre la que ejerza una influencia significativa que sea parte en la operación, o que se realicen en condiciones distintas de las de mercado entre partes independientes.

l) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento, del Código Ético de Conducta y, en general, de las reglas de gobierno de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora.

m) Informar durante los tres primeros meses del año y siempre que lo solicite el Consejo de Administración sobre el cumplimiento del Código Ético de Conducta así como hacer propuestas al Consejo de Administración para la adopción de medidas y políticas tendentes a mejorar el cumplimiento del Código.

n) Informar sobre las propuestas del cese de Consejeros.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión	Breve descripción
Comité de Auditoría	VEASE B.2.3
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	VEASE B.2.3

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Véanse B.2.3, estando regulados en los Estatutos, Reglamento del Consejo y cuyos textos están disponibles en la WEB de la CNMV y de la propia sociedad

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Si No

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

NOTA: No existe comisión Ejecutiva, en todo caso, el Reglamento del Consejo en su artículo 18.2 establece: En la estructura de participación cualitativa de las diferentes categorías de Consejeros se procurará que sea similar a la del Consejo.

C. OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

Si No

NOTA: El artículo 7 (u) del Reglamento del Consejo establece que el consejo se reserva la decisión sobre: Aprobación (previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) de las Operaciones Vinculadas en los términos previstos en este Reglamento.

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----

No ha habido.

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----	-----	-----

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de

elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-----	-----	-----

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Si No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado

Edad límite consejero

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Artículo 37º.Reglamento del Consejo- Deber de abstención en conflictos de interés, establece:

1. Las situaciones de conflicto de intereses de los Consejeros se someten a lo previsto en este artículo y, además, a las reglas específicas sobre la concreta situación de que se trate según los artículos siguientes:
 - a) deber de no competencia (artículo 38)
 - b) operaciones con la Sociedad o sociedades sobre las que ejerza una influencia significativa (artículo 39)
 - c) uso de bienes sociales (artículo 41)
 - d) aprovechamiento de oportunidades de negocio consistentes en inversiones o en operaciones sobre bienes sociales (artículo 40)
2. Se considerará que existe un "conflicto de intereses" siempre que una decisión o una operación de la Sociedad o de otra sociedad sobre la que ejerza una influencia significativa, en cuya consideración, aprobación o ejecución debiera tener intervención el Consejero, pudiera afectar a un interés, económico o de otra índole, directo o indirecto, del interés personal del propio Consejero.
3. Se considerará "interés indirecto" del Consejero:
 - a) el de un tercero que actúe por cuenta del Consejero; o

- b) el de una sociedad en cuyo capital o beneficios el Consejero tenga una Participación significativa, tal y como se define en el punto 4, c siguiente.

El cómputo de las participaciones indirectas del Consejero y de las personas vinculadas se hará proporcionalmente a la participación económica en cascada que les corresponda.

- 4. Se considera que existirá “**interés personal**” del Consejero cuando el asunto le afecte a el o a una persona vinculada con el.

A los efectos del presente Reglamento, tendrán la consideración de “Personas Vinculadas” con el Consejero las siguientes:

- a) El cónyuge del Consejero o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del Consejero.
- c) Las sociedades en las que el Consejero desempeñe un puesto de administrador o directivo u ostente una participación significativa, entendiéndose por tal para el caso de sociedades cotizadas en cualquier mercado secundario oficial español o extranjero, las referidas en el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en su legislación de desarrollo, y para el caso de sociedades nacionales o extranjeras no cotizadas, toda participación directa o indirecta superior al treinta y cinco por ciento de su capital social emitido.

Respecto del consejero persona jurídica, se entenderán que son Personas Vinculadas las siguientes:

- a) Los socios que se encuentren, respecto del consejero persona jurídica, en alguna de las situaciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores.
 - b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como este se define en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sus socios.
 - c) El representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales del consejero persona jurídica.
 - d) Las personas que respecto del representante del consejero persona jurídica tengan la consideración de Personas Vinculadas de conformidad con lo que se establece en el párrafo anterior para los consejeros personas físicas.
- 5. El Consejero deberá informar al Consejo de Administración, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, de cualquier situación de conflicto de intereses en que pudiera encontrarse.
 - 6. El Consejero deberá abstenerse de intervenir en las deliberaciones, en la decisión y en la ejecución de las operaciones respecto de las cuales tenga un conflicto de intereses,

directo o indirecto, incluyendo las decisiones sobre su propio nombramiento o cese como Consejero.

Deberá también abstenerse el Consejero cuando la decisión concierna a una Persona Vinculada a él, según la definición normativa vigente en cada momento, y el Consejero tenga noticia de esa circunstancia.

El deber de abstención no impedirá, sin embargo, computar el voto del Consejero en el sentido de la decisión adoptada por la mayoría relativa de los demás Consejeros no afectados por el conflicto de intereses si el Consejero en cuestión así lo solicitare en orden a la válida adopción del acuerdo.

7. El Consejero deberá preservar especialmente la información que haya conocido respecto del asunto en que exista un conflicto de intereses, absteniéndose de desvelarla o utilizarla en contra del interés de la Sociedad y sus filiales y participadas.
8. Las situaciones de conflicto directo o indirecto de intereses en que se encuentren los Consejeros se relacionarán en el Informe Público Anual sobre el Gobierno Corporativo.

En la Memoria se relacionarán, además:

- a) las operaciones realizadas, directa o indirectamente por el Consejero con la Sociedad o con sociedades de su grupo que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se realicen en condiciones distintas de las del mercado entre partes independientes;
 - b) las participaciones que directa o indirectamente tuviera el Consejero en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales; y
 - c) la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto de la Sociedad o de sus principales filiales.
9. Cuando el Consejero reciba delegaciones de voto en régimen de solicitud pública de representación, que existirá siempre que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.3 de la Ley de Sociedades Anónimas un Consejero la representación de más de tres accionistas, dicho Consejero, no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que él mismo o la entidad a quien represente, se encuentre en situación de conflicto de intereses o en los que se trate las siguientes decisiones: (i) su nombramiento o ratificación como administrador; (ii) su destitución, separación o cese como administrador; (iii) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él o (iv) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

Artículo 39º.- Contratos y operaciones con la Sociedad

1. El Consejero sólo podrá realizar transacciones profesionales o comerciales en las que el Consejero tenga un interés directo o indirecto o personal, con la Sociedad o con cualquiera de las sociedades sobre las que la Sociedad ejerza una influencia significativa como contraparte, si previamente lo comunica a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a través del Secretario o del Vicesecretario del Consejo de Administración, y obtiene:
 - a) la aprobación por el Consejo de Administración previo Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
 - b) la comprobación favorable por de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación está amparada por una autorización genérica anterior del Consejo de Administración; o,
 - c) la comprobación favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de que la operación propuesta es ordinaria del tráfico y se realiza a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes, que el Consejo de Administración autoriza con carácter general.

2. El Consejo de Administración podrá autorizar con carácter genérico la realización por los Consejeros de ciertas clases de operaciones, exigiendo siempre como condición que se realicen a precio y en condiciones de mercado entre partes independientes que no sean en cuantía superior al 1% de los ingresos de la Sociedad o, en el caso de Consejeros Ejecutivos, en las mismas condiciones ofrecidas con carácter general al personal.

3. Las operaciones así autorizadas estarán sujetas al deber de notificación y al control de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Si No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades filiales cotizadas

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Si No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad



filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés entre la filial cotizada y la demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGO

D. 1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

A) Cronología de la situación concursal

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 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 declaración de concurso no interrumpía la continuación de la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, según quedó reflejado en el auto judicial de 24 de julio de 2008. El concurso implica una congelación de los pagos a acreedores de acuerdo con lo previsto en la ley y la suspensión del devengo de intereses desde dicho día, excepto para la deuda privilegiada.

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, podía ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permitían crear un marco negociador adecuado para alcanzar un acuerdo sobre el texto final del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva ascendía a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios por las impugnaciones podía afectar a la cifra global de la masa pasiva. Destacar que la metodología y normas valorativas aplicada por los Administradores Concursales para la determinación de la masa activa y pasiva sigue criterios de liquidación y, en consecuencia, no puede compararse con los saldos registrados en el activo y pasivo del estado de situación financiera registrado por la compañía.

Por otra parte el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante culminó el trabajo de elaboración de una propuesta de Convenio de Acreedores, al que adjuntaba una propuesta de Plan de Viabilidad, que a grandes rasgos 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 suponía 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, informe preceptivo que se obtuvo en el ejercicio de 2009.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se sumaron las principales entidades financieras acreedoras.

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

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

- 1.- Primera alternativa: prevé una quita sustancial y una espera de 5 años.
- 2.- Segunda alternativa: prevé, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario.

Adicionalmente: No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso. El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año. Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%. Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses. Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo. Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía. Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

Con fecha 16 de julio de 2010, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1, de La Coruña, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados en mediante dos escritos con posterioridad. En dichos escritos se fijaba, con referencia al 24 de julio de 2008, la masa activa en 7.265 millones de euros y la masa pasiva en 6.600 millones de euros, a los que habría que añadir 296 millones de créditos contingentes con cuantía.

El 21 de julio de 2010 el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de La Coruña dictaba Auto de cierre de la fase común y apertura de la fase de convenio. Se acordaba en dicho Auto la tramitación escrita del convenio para Martinsa-Fadesa y sus filiales en concurso fijándose el día 4 de enero de 2011 como fecha límite para presentar adhesiones o votos en contra a las distintas propuestas del convenio que se presentaran.

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

Con fecha de 11 de marzo de 2011 ha sido dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña Sentencia por la que se desestiman las oposiciones formuladas por una serie de acreedores frente a la Propuesta de Convenio de MARTINSA-FADESA, S.A. presentada en su día por las entidades financieras Banco Popular Español, S.A., Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona (La Caixa), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Novacaixagalicia y, en consecuencia, se aprueba dicho Convenio así como el de sus filiales TOWN PLANNING CONSULTORES, S.L., FERCLER, S.L., JAFEMAFE, S.L.U., INOMAR, S.L. e INMOBILIARIA MARPLÚS, S.L.

En la Sentencia se declara el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y, en particular, la intervención de las facultades de administración y disposición patrimonial de las deudoras concursadas. En este sentido, la aprobación del Convenio supone igualmente el cese en su cargo de los administradores concursales, con las excepciones a las que la propia Sentencia también se refiere, relativas a las funciones que tiene atribuidas para la sustanciación de la sección de calificación, así como para la continuación de los incidentes concursales que se hallaren actualmente en tramitación o pendientes de sentencia.

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

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

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

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 se ha registrado la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda. Adicionalmente, teniendo en cuenta el grado de adhesiones realizadas a la propuesta de convenio y a la situación en la que se encuentra en su conjunto el proceso concursal, el consejo de administración de la sociedad dominante alberga fundadas expectativas de que finalmente el convenio quede aprobado en las próximas semanas como consecuencia de lo anterior se ha procedido a registrar en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 que, de acuerdo a las condiciones del convenio, ascienden a 354 millones de euros para el conjunto de las sociedades del Grupo en concurso a las que afectaría la nueva propuesta de convenio.

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, obligó a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirvió de base para la obtención de un acuerdo con la masa de acreedores, pendiente de que adquiera firmeza la aprobación realizada el 11 de marzo de 2011 por la autoridad judicial.

Durante las diferentes fases por las que ha discurrido el proceso concursal la Sociedad Dominante ha centrado sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener y continuar con sus actividades. Tales esfuerzos son necesarios mantenerlos durante la fase de aplicación del Convenio una vez éste quede aprobado mediante sentencia firme. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para la Sociedad. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2010 se ha continuado con la política

realizada en el 2008 y 2009 consistente en un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando la Sociedad a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos.

Riesgo patrimonial

Durante los últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2010, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2010, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos. Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.647 millones de euros, de los que 5.312 millones de euros correspondían a la deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de pago que establece el convenio de acreedores pendiente de aprobación judicial definitiva. La salida de la situación concursal obligará a las sociedades del Grupo a atender dicha deuda en las condiciones del convenio más los pagos que se produzcan contra la masa, bien por deuda nueva contraída, bien por resoluciones judiciales o acuerdos de operaciones iniciadas con anterioridad a la declaración de concurso. En esta circunstancias, el riesgo de liquidez es el más importante al que se enfrenta el Grupo una vez se levante la situación concursal.

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2010 son los expresados en las cuentas anuales

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.

B) En el ejercicio de la actividad, tanto inmobiliaria como patrimonial, nos podemos encontrar con diferentes tipos de riesgo:

Riesgos financieros.-

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

1. 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 2010 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 269 millones de euros, aproximadamente (294 millones de euros en 2009). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

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

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2010 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en estado de situación financiera consolidado de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

De los saldos de clientes, uno de ellos supera el 10% del saldo total, ascendiendo a 37 millones de euros de deuda nominal. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2010 es superior a 10 millones de euros (10 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (319 millones de euros).

2. Riesgo de tipo de interés y solvencia.-

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

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

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

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2010 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 4 millones de euros por cada 10 puntos básicos de variación del tipo de interés

3. Riesgo de tipo de cambio.-

Al igual que al 31 de diciembre de 2009, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el 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 36.3 % de las ventas del Grupo en 2010(19% en 2009) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 21 % de los costes de venta (29% en 2009) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florin (Hungria). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2010 y 2009 se explican en las cuentas anuales.

4. Riesgo de concentración.-

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes, como pueden ser: (i) las fuentes de financiación, riesgo que se controla mediante la obtención de financiación de diversas Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales; (ii) los mercados, riesgo que se controla operando en distintos mercados o ámbitos territoriales; (iii) los productos, riesgo que se controla mediante la contratación de diversos productos financieros tales como préstamos, créditos, operaciones sindicadas, o descuentos.

5. Riesgos de mercado.-

Durante el ejercicio 2010, el 66% (67% en 2009) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 84% (80% en 2009) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 52.9% (67,5% en 2009) con 8.9 % (10% en 2009); 14.2% (17,5% en 2009) y 30.0% (34,7% en 2009) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

6. Riesgos en materias de índole legal v fiscal.-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales, de la U.E. y de otros países donde opera, pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

7. Riesgos económicos.-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

8. Riesgos en materia de Protección de Datos de carácter Personal.-



Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad. Asimismo, el grupo cuenta con Bases de Datos dadas de alta en la Agencia de Protección de Datos, que cuentan con los medios de seguridad pertinentes, así como con un Responsable en esta materia.

9. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia.

Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

Además, el Grupo se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo:

Si No

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio	Circunstancias que lo han motivado	Funcionamiento de los sistemas de control
	Ver D.1	

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control:

Si No

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la Comisión u Órgano	Descripción de funciones
Comité de Auditoria	VER APARTADO B.2.3

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Grupo cumple con toda la regulación que le es aplicable.

El peso principal de conocimiento de las distintas Normas de aplicación al Grupo recae sobre la Asesoría Jurídica del mismo, que, mediante instrucciones sobre legislación aplicable de especial relevancia, consigue una actualización permanente del personal de la compañía, en las distintas materias. Asimismo, siempre que se considera necesario por el supuesto concreto ante el que se encuentre la entidad, se cuenta con la colaboración de despachos externos de primera categoría, tanto en el territorio nacional como en operaciones en el exterior.

E. JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

Si No

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 ISA para los supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	50% del Capital social	----
Quórum exigido en 2ª convocatoria	----	----

Descripción de las diferencias

El artículo 16 del Reglamento de la Junta y el 23 de los Estatutos sociales, exige que para que la Junta General quede válidamente constituida para la toma de acuerdos previstos en el Artículo 102 de LSA (hoy artículo 193 de la Ley de Sociedades de Capital), en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. El artículo 102 de la LSA sólo exige el 25% (hoy artículo 193 de la Ley de Sociedades de Capital para materias distintas del las recogidas en el 194.1 Ley de Sociedades de Capital).

El resto es de acuerdo con lo previsto en el artículo 102 y 103 de la LSA (hoy artículos 193 y 194 de Ley de Sociedades de Capital)

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales:

Si No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

	Mayoría reforzada distinta a la	Otros supuestos de
--	---------------------------------	--------------------



	establecida art. 103.2 LSA para los supuestos del 103.1	mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	----	----
Describa las diferencias		

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen diferencias respecto del régimen general de la LSA (o sus equivalentes de la LSC) , No obstante los estatutos y el Reglamento de la Junta, aprobado el 27 de junio de 2007, desarrollan dichos derechos y tal fin establecen:

Derechos de los Accionistas (Artículo 10º)

Los accionistas de la Sociedad tienen, entre otros, los siguientes derechos:

- (a) El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- (b) El de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertible en acciones, salvo que fuera excluido en la debida forma.
- (c) El de asistir y vota en juntas generales.
- (d) El de impugnar los acuerdos sociales y el de exigir, en su caso, la responsabilidad de los administradores.
- (e) El de información.
- (f) El de participación en los asuntos sociales.

Derecho de información (Artículo 11º)

1. A partir del anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social, así como accediendo a la página Web de la Sociedad, la documentación e información relacionada con el Orden del Día y, al menos, la siguiente documentación:

- (a) de la Junta General con las propuestas de acuerdos e informes del Consejo de Administración que correspondan.
- (b) Las Cuentas Anuales y la propuesta de aplicación del resultado, así como los estados financieros que sometan a la consideración de la Junta.

- (c) El Informe de Gestión.
- (d) El Informe de los Auditores de Cuentas, para las Cuentas anuales.
- (e) Informes de Expertos independientes cuando son legalmente procedentes.
- (f) El Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- (g) En el caso de que la Junta General deba deliberar sobre el nombramiento, reelección o ratificación de Consejeros, la correspondiente propuesta de acuerdo se acompañará de la siguiente información: a) perfil profesional y biográfico del Consejero; b) otros Consejos de Administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas; c) indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose en el caso de Consejeros Dominicales, el accionista que propone o propuso su nombramiento o con quien tenga vínculos; y d) fecha de su primer nombramiento como Consejero de la Sociedad.
- (h) Cualquier otro informe cuya inclusión sea preceptiva o se determine por el Consejo de Administración.
- (i) Además, esta información estará disponible para su envío en soporte impreso en los casos en que proceda conforme a la Ley.

Adicionalmente se incluirá en la página Web para su acceso telemático aquella otra información que la Sociedad considere de utilidad para facilitar la asistencia de los accionistas a la Junta General y su participación y ejercicio del derecho de voto. Esa información podrá incluir, entre otras:

- (a) medios de desplazamiento al lugar donde tendrá lugar la Junta General;
 - (b) normas de acceso a la reunión;
 - (c) procedimiento para la obtención de la tarjeta de asistencia;
 - (d) instrucciones para efectuar delegaciones de voto y ejercer el voto por correo, por medios electrónicos o por otros medios de comunicación a distancia conforme a la ley y a este Reglamento, incluyendo, en su caso, los formularios para la asistencia a la Junta General o para las delegaciones o voto por correo o a distancia;
 - (e) modo de ejercicio del derecho de voto;
 - (f) cualesquiera otros datos de interés para el seguimiento de la reunión, tales como la existencia o no de medios de traducción simultánea, o la difusión audiovisual de la Junta General.
2. Las solicitudes de información podrán realizarse:



- (a) por escrito entregado a los servicios de atención al inversor en el domicilio social; o
 - (b) mediante su remisión por correspondencia postal acreditando la identidad del solicitante y su condición de accionistas, y en su caso su capacidad para representar al accionista, de modo considerado bastante por la Sociedad; o,
 - (c) mediante correo electrónico u otro medio de comunicación telemática escrita, dirigido a la dirección que la Sociedad haya señalado a tales efectos, a condición de que:
 - la comunicación garantice adecuadamente la identidad de su autor conforme a alguno de los sistemas previstos en el artículo 13 de este Reglamento, y
 - el solicitante acredite ser accionista conforme a lo previsto en el artículo 11 de este Reglamento, salvo que el Consejo de Administración o sus órganos delegados decidan discrecionalmente que la condición de accionista se tenga por acreditada por el mero hecho de que el solicitante de la información figure como accionista en la información más reciente con que cuente la Sociedad.
3. Desde la fecha de convocatoria de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria los accionistas podrán examinar en el domicilio social las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación cuya puesta a disposición sea exigible conforme a la Ley y los Estatutos.
4. Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes en la forma descrita en el punto 5 posterior. Asimismo, y hasta el mismo día, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración estará obligado a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. El Consejo de Administración estará obligado a proporcionar la información solicitada, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales, más concretamente, no estará obligado a facilitar:

- (a) aquella información cuya publicidad perjudicaría los intereses sociales a juicio del Presidente del Consejo de Administración, salvo que la petición de información esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social;
- (b) aquella información que no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día o a la información que LA SOCIEDAD hubiera facilitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y esté accesible al público;



- (c) la información o aclaración solicitada sea innecesaria para formar opinión sobre las cuestiones sometidas a la Junta o merezca, por cualquier causa, la consideración de abusiva.

Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

Las respuestas a los accionistas se cursarán por acuerdo del Consejo de Administración, o en su caso, por cualquiera de los Consejeros, por el Secretario del Consejo, o por cualquier persona expresamente habilitada para ello. La información se comunicará por escrito. Al accionista se entregará en mano en el domicilio social, le será remitida por correo o se le dirigirá por el mismo medio a través del cual se recibió la solicitud, a opción de la Sociedad.

5. Sin perjuicio del derecho de información del accionista a que se refiere el apartado 3 anterior, una vez convocada la Junta General y antes de su inicio, los accionistas, previa consignación de su identidad como tales y a través del departamento de relaciones con inversores o por medio de la página Web de la Sociedad, podrán comentar o realizar sugerencias por escrito con relación a las materias del orden del día. De estos comentarios o sugerencias no se informará a la Junta General, sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda tenerlos en cuenta y del derecho del accionista a intervenir en las deliberaciones de la Junta General en relación con el orden del día de la misma.
6. Las intervenciones y propuesta de acuerdos que tengan intención de formular aquellos accionistas que vayan a asistir de forma telemática se deberán remitir con anterioridad a la constitución de la Junta General a través de los canales que la sociedad indique en la Convocatoria. Las respuestas a las preguntas que formulen en la Junta General aquellos accionistas, o sus representantes, que asistan de forma telemática se producirán, por escrito, durante los siete días siguiente a su celebración. No obstante lo anterior y a criterio del Presidente del Consejo de Administración, se podrá también contestar a las preguntas formuladas por los accionistas de manera telemática durante el turno de ruegos y preguntas de la Junta.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Representación en la Junta General: Requisitos formales, plazos (Artículo 13º del Reglamento de la Junta)

1. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación se conferirá por escrito, bien bajo forma autógrafa, bien mediante correspondencia postal u otro medio de comunicación, conforme a lo establecido en este Reglamento, y con carácter especial para cada Junta. Dicho requisito no será de aplicación cuando el representante sea el cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que tuviere el representado en territorio nacional.

2. La representación podrá otorgarse mediante correspondencia postal o electrónica, siendo de aplicación las previsiones estatutarias y las establecidas en este Reglamento para la emisión del voto por los citados medios, en la medida en que no sea incompatible con la naturaleza de la representación.
3. Tanto la delegación de representación como el ejercicio del derecho de voto formulados por correo postal o electrónico u otro medio de comunicación a distancia serán admitidos si el documento físico o electrónico así remitido obra en poder de la Sociedad en su sede social antes de las 24h del segundo día laborable anterior (sin incluir sábados), a aquél en que haya de celebrarse la Junta General. En caso contrario, el voto se entenderá por no emitido. Los votos emitidos de conformidad con lo aquí dispuesto serán eficaces salvo supuesto de caso fortuito o fuerza mayor que impidan la válida recepción o correcta identificación de los mismos. El Consejo de Administración podrá fijar un plazo de antelación menor, reduciéndolo en lo posible, en atención a las posibilidades técnicas y una adecuada ordenación de los procesos.
4. La delegación o el voto así expresado deberá cumplir con los requisitos generales de la ley y de este Reglamento, en particular, los aplicables al supuesto de solicitud pública de representación.
5. Si la delegación o el voto se comunican por correo postal, deberá acompañarse de:
 - (a) Acreditación de la titularidad de las acciones, acompañando el original o una copia fehaciente del documento pertinente conforme al artículo 11 anterior; y,
 - (b) Acreditación (i) de la identidad del accionista y (ii) de que la delegación o el voto expresado se corresponden con su voluntad.

Para ello, el documento de delegación o de voto deberá venir firmado por el accionista, y su firma estar legitimada notarialmente.

No será necesaria la legitimación notarial si el Consejo de Administración decidiera no exigir este requisito, y así lo indicara en el anuncio de la convocatoria, a condición de que la delegación o el voto consten en la tarjeta original de asistencia expedida por una Entidad Depositaria. El Consejo de Administración podrá exigir, indicándolo así en el anuncio de convocatoria, que la tarjeta de asistencia esté acompañada de una fotocopia de un documento oficial de identidad de la persona física firmante.

Si el accionista es una persona jurídica o una persona física en cuya representación actúe un tercero, podrá el Consejo de Administración exigir también, indicándolo en el anuncio de convocatoria, que se acompañe a la tarjeta de asistencia en que conste la delegación o el voto una copia del instrumento público o del original del documento privado del que resulten las facultades del apoderado que firme la tarjeta de asistencia en nombre y representación del accionista.

6. Si la delegación o el voto se comunica por correo electrónico o por otro medio de comunicación a distancia, deberá:

la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas. La asistencia personal a la Junta General del accionista tendrá valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica. También se entenderá revocado el voto efectuado mediante correspondencia postal o electrónica por la remisión posterior de un voto en sentido distinto.

13. Salvo indicación del representado, en caso de que el representante esté incurso en un conflicto de interés, se presumirá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.
14. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de las propuestas contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota a favor de las propuestas presentadas por el Consejo de Administración. En caso de no impartirse instrucciones de voto respecto de propuestas no contenidas en el orden del día, se entenderá que el representante vota en contra de dichas propuestas.
15. Cuando el documento en que conste la representación o delegación se entregue a la Sociedad sin que se establezca expresamente el nombre o denominación del representante, se presumirá que el representado ha designado como representantes, solidaria y sucesivamente, al Presidente de la Junta General, y si éste estuviese en situación de conflicto de interés, al Consejero de mayor edad en el cargo que no tuviera conflicto de interés y en su defecto si todos los consejeros tuvieran conflicto de interés al Secretario o al vice-secretario siempre que no fueran consejeros.

Voto por correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos (Artículo 14º. Del Reglamento de la Junta)

1. Los accionistas con derecho de asistencia que deseen ejercitar el voto en las Juntas Generales mediante correspondencia electrónica o por otros medios telemáticos conforme a lo previsto en los Estatutos y en este Reglamento deberán acreditar su identidad:
 - (a) mediante firma electrónica reconocida obtenida de una autoridad prestadora de servicios de certificación reconocida por el Consejo de Administración o sus órganos delegados;
 - o,
 - (b) por otro sistema (de claves, de dispositivos o de otra índole) que haya sido reconocido por el Consejo de Administración o por sus órganos delegados, establecido bien por la propia Sociedad, bien por Iberclear o entidades adheridas a sistemas de registro, compensación y liquidación de valores, bien por otros terceros.
2. Las entidades prestadoras de servicios de certificación cuyas firmas electrónicas sean reconocidas por la Sociedad y, en su caso, los otros sistemas de identificación establecidos o admitidos por la Sociedad serán los enumerados en cada momento en la



- (b) Limitar el tiempo de uso de la palabra de los accionistas cuando considere que un asunto se encuentra suficientemente debatido, y prorrogar, en su caso, el tiempo inicialmente asignado al accionista para su intervención.
 - (c) Moderar las intervenciones de los accionistas, pudiendo interpelarles para que se atengan al orden del día y observen en su intervención las normas de corrección adecuadas, o llamarles al orden cuando sus intervenciones se produzcan en términos obstruccionistas o se guíen por el propósito de perturbar el normal desarrollo de la Junta.
 - (d) Retirar el uso de la palabra cuando haya concluido el tiempo asignado para cada intervención, o cuando, pese a las amonestaciones hechas al amparo de los apartados anteriores, el accionista persista en su conducta. En el ejercicio de esta facultad, el Presidente podrá exigir e incluso imponer el abandono de la sala al accionista que reiteradamente haya desatendido sus requerimientos, así como adoptar las medidas oportunas para hacerlo efectivo.
 - (e) Resolver las cuestiones que puedan suscitarse durante el desarrollo de la reunión de la Junta General acerca de las reglas establecidas en el presente Reglamento.
4. Una vez concluidas todas las intervenciones, el Presidente y, en su caso, los miembros del Consejo de Administración, los integrantes del Comité de Auditoría u otras personas invitadas a ello por el Presidente, se dirigirán a los asistentes para dar respuesta o exponer los informes correspondientes.

Alternativamente, a discreción del Presidente, él y los demás miembros de la Mesa podrán dar respuesta a cualquier intervención a continuación de haberse realizado.

A las preguntas formuladas sobre materias de la competencia del Comité de Auditoría dará respuesta el Presidente de este Comité o cualquiera de sus miembros.

5. Los accionistas que deseen que conste en el acta el contenido de su intervención, habrán de solicitarlo expresamente y entregar al Secretario o, en su caso, al notario, antes de iniciarla, el texto escrito de su intervención, para su cotejo y posterior incorporación al acta conforme a lo establecido en este apartado.

De no entregar el texto de la intervención a quien solicitare la constancia en acta de su intervención antes de iniciarla, se recogerá en el acta una indicación del sentido general de lo expuesto.

6. En el tiempo asignado para sus intervenciones, los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Los administradores no estarán obligados a proporcionar la información solicitada en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital.

- (b) Nombrar y, en su caso, reelegir o ratificar a los miembros del Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad de cooptación propia de éste, así como acordar su separación, todo ello sin perjuicio del derecho de representación proporcional de los accionistas.
- (c) Nombrar y, en su caso, reelegir a los auditores de cuentas de la sociedad y de su grupo de sociedades, así como acordar su revocación en los casos legalmente permitidos.
- (d) Acordar el aumento, y autorizar al Consejo de Administración para que lo decida, o reducción de capital, la emisión de obligaciones simples, convertibles, canjeables, de warrants u opciones (solos o unidos a obligaciones), la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales.
- (e) Acordar los programas o autorizar la realización de operaciones sobre acciones propias.
- (f) Aprobar las operaciones ajenas al objeto social.
- (g) Aprobar la incorporación a entidades dependientes de las actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas actividades, así como aprobar las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- (h) Decidir sobre aquellos asuntos sometidos a su autorización por el Consejo de Administración y sobre aquellas otras decisiones que legalmente tenga atribuidas.
- (i) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañen modificación efectiva del objeto social.
- (j) Las operaciones que sean equivalentes a la liquidación de la sociedad.
- (k) Aprobar y modificar los Estatutos y el presente Reglamento de la Junta General.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Ninguna, fue aprobado el 27 de Junio de 2007.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Fecha Junta General	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	

4. Facultar al Presidente, Don Fernando Martín Álvarez, al Secretario no Consejero, Don Ángel Varela Varas, para que cualquiera de ellos, indistintamente, realice los actos y firme los documentos precisos, a fin de que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley de Sociedades Anónimas, depositen las cuentas anuales individuales y consolidadas, en este acto aprobadas, en el Registro Mercantil.

Punto SEGUNDO del Orden del Día: DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE EJECUTAR EL ACUERDO A ADOPTAR EN LA PROPIA JUNTA DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 153.1.A) DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 100% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 57.296.096 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 0 acciones

1. Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, las más amplias facultades para que, en el plazo de un año contado desde la fecha de celebración de esta Junta, pueda señalar la fecha y fijar las condiciones, en todo lo no previsto por la propia Junta, de un aumento de capital que, por un importe de 2.795.754,66 euros, se acuerda por la misma Junta General de Accionistas.

En el ejercicio de estas facultades delegadas y a título meramente enunciativo, no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar si el aumento de capital se realiza con emisión de nuevas acciones —con o sin prima y con o sin voto— o elevando el valor nominal de las existentes, mediante nuevas aportaciones dinerarias o con cargo a reservas de libre disposición, o combinando las dos modalidades, fijar el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente (o negociar el derecho de asignación gratuita) en caso de emisión de nuevas acciones, ofrecer libremente las acciones no suscritas en dicho plazo, establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Si dentro del plazo señalado por la Junta para la ejecución de este acuerdo el Consejo de Administración no ejercita las facultades que se le delegan, quedarán las mismas sin valor ni efecto alguno una vez vencido el plazo.

El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar a favor de la Comisión Ejecutiva las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean delegables.

Punto TERCERO del Orden del Día: RENOVACION O NOMBRAMIENTO DE AUDITORES

Se adoptaron los siguientes Acuerdos por el 100% de todos los accionistas presentes o representados, es decir 57.296.096 acciones, con el voto en contra de 0 acciones y las abstención de 0 acciones

5. Si el representado hubiera impartido instrucciones, el representante podrá votar en sentido distinto cuando se presenten circunstancias ignoradas en el momento del envío de las instrucciones y se corra el riesgo de perjudicar los intereses del representado.

6. Los consejeros de la Sociedad u otras personas que ostentasen la representación de accionistas por virtud de solicitud pública no podrán ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día, o en su caso, no previstos en el orden del día pero que se traten en la sesión por permitirlo la ley, con los que el consejero representante se encuentre en conflicto de intereses.

Se consideran incursas en esta limitación las siguientes decisiones, entre otras posibles:

- (a) su nombramiento o ratificación como administrador;
- (b) su destitución, separación o cese como administrador;
- (c) el ejercicio de la acción social de responsabilidad dirigida contra él; y
- (d) la aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la Compañía con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

7. No será de aplicación esta restricción cuando el accionista representado haya indicado en su delegación el sentido del voto que deba expresar el representante, sea expresamente, sea al identificar por referencia las propuestas a aprobar.

8. La representación por virtud de solicitud pública no impedirá el libre ejercicio del derecho de voto por el representante respecto de las acciones propias y de las que ostente en virtud de representación legal, orgánica o institucional.

E. 11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

Si No

Describa la política

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

En la página de inicio de la web de MARTINSA-FADESA, S.A. (www.martinsafadesa.com) existe un apartado denominado "info inversores", que tras un "clik", abre acceso a las siguientes pestañas: Info societaria, Estructura de Capital, Juntas Generales, Gobierno Corporativo. Realizando de nuevo "clik" en Gobierno Corporativo, se abren de nuevo varias pestañas, siendo una de ellas "Informes de Gobierno Corporativo".



5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14.

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B. 1.3

No aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

En la actualidad existe un único Consejero Independiente, debido a la dimisión del resto de Consejeros Independientes, como consecuencia de la Solicitud de Concurso Voluntario.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:
- Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
 - Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
 - Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple: Si bien, no existe previsión específica en los Estatutos y Reglamento, sobre la capacidad de los consejeros para proponer otros puntos del orden del día, el secretario con el VºBº del Presidente procede a su inclusión cuando así se solicita.

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;

Reglamento y deben estar dispuestos a dedicar una parte suficiente de su tiempo al desempeño de las funciones propias del cargo”.

Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia, establece:

El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, podrán incorporarse al Consejo de Administración, en calidad de Consejeros Externos (dominicales o Independientes) pero nunca como Consejeros Ejecutivos, personas que ostenten cargos en sociedades que desarrollen sus actividades en alguno o algunos de los sectores en los que opera la Sociedad o su grupo, siempre que se emita con carácter previo un informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, tras valorar las circunstancias concurrentes, considere debidamente justificada la incorporación del Consejero en atención a sus características personales y a su conocimiento de los sectores de actividad en los que está presente la Sociedad y estime suficientemente salvaguardados los legítimos intereses sociales. Quedan en cualquier caso a salvo los cargos que puedan desempeñar los Consejeros de la Sociedad en sociedades del grupo.

27. **Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:**

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique. No ha cumplido esta recomendación en los nombramientos por la Junta General, debido a que como consecuencia de las dimisiones de consejeros presentadas con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario, no ha sido posible una re-composición de la comisión de retribuciones con mayoría de externos e independientes.

28. **Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:**

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Explique:

La Sociedad incorpora en su página Web corporativa la información relevante sobre organización societaria de la Sociedad, su gobierno corporativo, sus estados financieros públicos y otra información que el Consejo de Administración, el Presidente o el Comité de Auditoría puedan decidir que se incluya. Si bien los trabajos de mejora y consolidación de la web han quedado postergados como consecuencia de la declaración de concurso, toda la información esta disponible en

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos;
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (*bonus*) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

Las retribuciones del Consejo por dietas y retribución fija por pertenencia al se informa a los señores accionistas tanto en la intervención previa del presidente del Consejo, como al votar la cuentas anuales por formar parte de las mismas.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:
- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
 - b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1, B.2.3 y F.27

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple parcialmente. La reanudación de los trabajos del auditor interno, se están poniendo en marcha tras la aprobación del convenio de acreedores

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique: El Consejo de Administración dió prioridad a la hora de designar a los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a las aptitudes, experiencia y cualificación de los Consejeros para contribuir a un mejor desempeño de las competencias y funciones que tiene atribuidas la Comisión. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha estado integrada por una mayoría de Consejeros externos., en el consejo de administración tal y como se ha informado existe un único consejero independiente, que es Presidente de la Comisión d Auditoria

Adicionalmente, y como consecuencia de la dimisión de Consejeros independientes con ocasión de la declaración de Concurso Voluntario en Julio de 2008, no se han podido cubrir dichas vacante y la comision dejado de ser convocadas.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir

corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

Si No

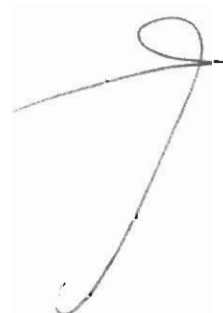
Nombre del consejero	Tipo de relación	Explicación

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24 de marzo de 2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado relación con la aprobación del presente Informe.

Si No

Nombre o denominación social del consejero que no ha Votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos



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, del ejercicio 2010, formuladas en la reunión del 30 de marzo de 2011 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que los informes de gestión aprobados junto con aquellas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de MARTINSA-FADESA, en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 30 de marzo de 2011

~~D. Fernando Martín Álvarez~~
Presidente

~~PETRARQUIA, S.L.~~
Representada por D. Antonio Martín Criado
Vicepresidente 1º

~~Grupo Empresarial Antequera, S.L.~~
Representada por D. Rafael Bravo Caro
Vocal

~~FASK ARENAL, S.L.~~
Representada por D. Jesús Ignacio Salazar
Bello

D. Fernando Martín del Agua
Vocal

Vocal

~~FT Castellana Consultores Inmobiliarios,~~
S.A.U.
Representada por D. Fernando Saiz
Vocal

~~Estructuras Deportivas Edaval, S.L.~~
Representada por D. José Manuel Serra Peris
Vocal