

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 2011

ÍNDICE

Núm. Pág.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA	2
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	3
ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	5
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	6
MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO	7
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	7
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	9
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	30
4.- OPERACIONES DEL EJERCICIO	33
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN	33
6.- INMOVILIZADO MATERIAL	36
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	38
8.- ACTIVOS INTANGIBLES	39
9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS	41
10. - VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	51
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	52
12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	55
13.- EXISTENCIAS	56
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	58
15. - GESTIÓN DE CAPITAL	62
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR	62
17.- PROVISIONES	62
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	65
19.- IMPUESTOS	70
20.- INGRESOS Y GASTOS	73
21.- PARTES VINCULADAS	76
22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES	79
23.- HECHOS POSTERIORES	79
24.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO	79
25.- INFORMACION SOBRE APLAZAMIENTOS DE PAGOS SOBRE TERCEROS	79

Informe de gestión consolidado

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de situación financiera consolidada a 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		31-12-11	31-12-10 Re-expresado	31-12-09 Re-expresado
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	47.896	47.211	45.688
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	148.015	131.545	120.363
Activos intangibles	<i>Nota 8</i>	613	941	1.297
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 9</i>	43.543	57.535	37.796
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	250.769	270.977	342.675
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 19</i>	45.376	46.535	50.365
ACTIVOS NO CORRIENTES		536.212	554.744	598.184
Existencias	<i>Nota 13</i>	3.293.519	3.987.129	4.665.421
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 9</i>	199.381	201.889	231.543
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 9</i>	75.726	100.723	113.889
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		2.205	1.207	2.340
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19</i>	34.656	46.440	55.804
Otros activos corrientes	<i>Nota 9</i>	30.050	24.865	38.711
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 9</i>	61.278	78.129	101.223
ACTIVOS CORRIENTES		3.696.814	4.440.381	5.208.930
TOTAL ACTIVO		4.233.026	4.995.125	5.807.113
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(3.078.973)	(2.480.871)	(1.789.278)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios		23.240	23.376	22.070
PATRIMONIO NETO	<i>Nota 14</i>	(3.055.733)	(2.457.495)	(1.767.209)
Ingresos a distribuir	<i>Nota 16</i>	48.727	1.380	1.544
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9</i>	4.908.711	544.277	341.881
Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 19</i>	28.526	27.025	27.017
Provisiones para riesgos y gastos	<i>Nota 17</i>	152.344	97.709	67.972
Otros pasivos no corrientes	<i>Nota 9</i>	814.153	96.094	146.300
PASIVOS NO CORRIENTES		5.952.459	766.485	584.713
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9</i>	831.477	5.319.707	5.439.307
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 9</i>	382.051	486.125	1.325.222
Provisiones	<i>Nota 17</i>	65.180	94.413	99.104
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		5.822	2.282	16.060
Administraciones Públicas acreedoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19</i>	36.048	41.562	72.309
Otros pasivos corrientes	<i>Nota 9</i>	15.721	742.046	37.607
PASIVOS CORRIENTES		1.336.300	6.686.134	6.989.609
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		4.233.026	4.995.125	5.807.113

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

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

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

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

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

(Cifras en miles de euros)

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

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

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

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

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

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Diferencias conversion (Nota 14)	Acciones propias	Ganancias acum.	Patri. neto atrib. acc. dominante	Patri. neto atrib. acc. minor. (Nota 14)	Patrimonio Neto
Saldo a 31 de diciembre 2009	2.796	799.556	3.887	(1.485.044)	(8.718)	(31.414)	(736.377)	(1.455.314)	22.070	(1.433.245)
Efecto Re-expresado (Nota 2.4)	--	--	--	(141.120)	--	--	(192.845)	--	--	(333.965)
Saldo a 31 de diciembre de 2009 Re-expresado	2.796	799.556	3.887	(1.626.164)	(8.718)	(31.414)	(929.222)	(1.789.279)	22.070	(1.767.209)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	1.486	--	--	1.486	--	1.486
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(853.329)	(853.329)	(195)	(853.524)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	1.486	--	(853.329)	(851.843)	(195)	(852.038)
Traspos entre reservas	--	--	--	(929.222)	--	--	929.222	--	--	--
Operaciones de autocartera	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(12.439)	--	--	--	(12.439)	1.501	(10.938)
Total saldo a 31 de diciembre 2010	2.796	799.556	3.887	(2.567.825)	(7.232)	(31.414)	(853.329)	(2.653.561)	23.376	(2.630.185)
Efecto Re-expresado (Nota 2.4)	--	--	--	--	--	--	172.692	172.692	--	172.692
Saldo a 31 de diciembre 2010 reexpresado	2.796	799.556	3.887	(2.567.825)	(7.232)	(31.414)	(680.637)	(2.480.869)	23.376	(2.457.493)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	(5.778)	--	--	(5.778)	--	(5.778)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(584.671)	(584.671)	(137)	(584.808)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	(5.778)	--	(584.671)	(590.449)	(137)	(590.586)
Traspos entre reservas	--	--	--	(680.637)	--	--	680.637	--	--	--
Otros movimientos	--	--	--	(7.653)	--	--	--	(7.653)	--	(7.653)
Total saldo a 31 de diciembre 2011	2.796	799.556	3.887	(3.256.115)	(13.010)	(31.414)	(584.671)	(3.078.973)	23.240	(3.055.733)

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

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1.- Actividades del Grupo

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

- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística, arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.

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

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

1.2.- Situación concursal

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

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

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

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

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

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 Dominante solicitó ante el Ministerio de Economía y Hacienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 100.1, segundo párrafo, de la Ley Concursal, 22/2003 de 9 de julio.

Posteriormente, con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores, que cumplieran 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 Sociedad Dominante para que dé cumplimiento a sus objetivos de superar su situación actual y continuar con su actividad empresarial. En este sentido la nueva Propuesta de Convenio suaviza los términos de la propuesta de convenio que presentó la Sociedad dominante.

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

1.- Primera alternativa: prevé una quita del 70% y una espera sin remunerar de 5 años.

2.- Segunda alternativa: prevé, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario. Adicionalmente:

- No hay quitas y se devengan intereses desde la declaración del concurso a euribor a un año más 50 puntos básicos.
- El calendario de pagos del crédito ordinario se actualiza y se llevan los vencimientos al 31 de diciembre de cada año.
- Los porcentajes de repago se suavizan: los tres primeros años son el 0,5, 0,5 y 1%.
- Se establece un mecanismo de reposición para el pago de los intereses.
- Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo con remuneración fija del 6% más remuneración variable equivalente al 70% del beneficio después de impuestos que, conforme a la Ley, pueda ser distribuido entre los accionistas, siendo el límite conjunta de ambas remuneraciones el 15% anual.
- Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía.
- Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

Con fecha 16 de julio de 2010, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil que entiende en el proceso concursal de la Sociedad Dominante y del resto de las sociedades dependientes, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (lista definitiva de acreedores) que fueron ampliados mediante cuatro

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

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

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

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

Contra dicha Sentencia se anunció recurso de apelación por parte de SHINSEI BANK LIMITED y de JER VALENCIA mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo de 2011, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo de 2011 en la que se emplazaba a estos acreedores para que interpusiesen el correspondiente recurso ante la Audiencia dentro del plazo de 20 días hábiles.

Asimismo, esos mismos acreedores solicitaron del Juzgado la rectificación de un error material apreciado en la Sentencia mediante nuevos escritos de 15 de marzo de 2011, quedando aclarada la Sentencia en el punto identificado por esas partes mediante Auto de fecha 22 de marzo de 2011. Significar que en esta última resolución el Juzgado anunciaba el derecho (de todos los acreedores que se opusieron a la aprobación del Convenio) a preparar recurso de apelación contra la Sentencia aclarada dentro del plazo de 5 días desde la notificación del Auto de aclaración.

El recurso de apelación indicado anteriormente fue presentado el 19 de abril de 2011 habiéndose presentado escrito de oposición por Martinsa Fadesa, S.A. el 25 de mayo de 2011. Adicionalmente, también presentaron escrito de oposición la Administración Concursal y determinados acreedores, estando a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas pendiente de resolución.

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

Como consecuencia de lo anterior con fecha 16 de diciembre de 2011 la Compañía formalizó el correspondiente recurso de apelación frente a la sentencia de fecha 4 de julio de 2011 dictada por el Juzgado de

lo Mercantil nº 1 de A Coruña, sentencia que fue asimismo impugnada por la Administración Concursal, encontrándose tanto la apelación como la impugnación referidas pendientes de resolución.

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

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 se registró la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda.

Indicar que el Grupo ha evaluado las nuevas condiciones de la deuda concursal concluyendo que son sustancialmente diferentes a las originales por: i) el tipo de interés aplicado ii) por la nueva estructura de la deuda y iii) por el periodo de amortización. En estas circunstancias, la NIC 39 obliga a valorar los instrumentos financieros a su coste amortizado aplicando el tipo de interés de mercado. La inexistencia de referencias en el mercado para deuda y condiciones similares a las del Grupo Martinsa Fadesa convierten a las condiciones establecidas en el convenio en las únicas posibles para considerarlas en sí mismas como condiciones de mercado aplicables a Martinsa Fadesa. En este sentido, en el ejercicio 2011 se ha procedido a registrar, con efecto 11 de marzo de 2011, fecha de aprobación judicial del Convenio, el impacto contable de sustituir la deuda concursal más los intereses devengados hasta esa fecha calculados con las condiciones de financiación existentes en el momento de la declaración de concurso, por la nueva deuda más los intereses devengados con las condiciones del Convenio. El impacto contable mencionado se ha registrado en cada uno de los ejercicios afectados atendiendo al principio de devengo de los intereses y las condiciones aplicables en su caso, por lo que las cifras comparativas correspondientes al ejercicio 2010 y las del estado de situación de 2009 han sido reexpresadas con respecto a las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio (Ver Nota 2.4 de esta memoria)

1.3.- Plan de viabilidad.

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

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

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

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

Debe destacarse que las premisas de evolución del negocio que se contienen en el mismo se basan en hipótesis actualizadas que naturalmente no pueden sustraerse a la imposibilidad de predecir con certeza la evolución del sector inmobiliario en todas sus vertientes y que en consecuencia implican un inevitable riesgo empresarial. En

consecuencia, los resultados mostrados en el plan de negocio están fuertemente condicionados por parámetros ligados tanto a la situación actual del sector como a la situación específica de la Sociedad Dominante, tales como la evolución del sector, acceso a la financiación y riesgo regulatorio.

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

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

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

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad dominante ha gestionado y cerrado acuerdos que han permitido mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos durante todo el ejercicio 2011. En este sentido se mantiene actualizado un cash flow operativo para el ejercicio 2012 que arroja un saldo negativo de tesorería al fin del mismo por importe de 48 millones de euros, sin considerar financiación adicional. Si se confirmara esta circunstancia supondría el incumplimiento del Convenio, con sus correspondientes efectos. No obstante, se mantienen negociaciones con entidades financieras para obtener la financiación adicional permitida en el Convenio que compense el desequilibrio de tesorería estimado a fin del ejercicio 2012, así como la realización de determinadas operaciones comerciales con generación de tesorería adicionales a las incluidas en el mencionado cash flow.

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

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

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa del ejercicio 2011 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 29 de marzo de 2012, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la base del coste de adquisición, excepto para las inversiones inmobiliarias que han sido registradas por su valor razonable y los activos y pasivos adquiridos en la combinación de negocio realizada en el año 2007. 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 2011, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el estado de patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

El Grupo presenta sus activos y pasivos clasificados de acuerdo al criterio de corrientes y no corrientes definidos por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Para el resto de los activos y pasivos derivados del resto de las actividades se consideran activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de 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 2011 del Grupo Martinsa han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

Las cuentas anuales consolidadas de 2010 que se incluyen a efectos comparativos también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2011.

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

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

Durante el ejercicio 2010 se han realizado las siguientes transacciones que han afectado a sociedades del Grupo y que deben ser tenidas en cuenta para una adecuada comparación de las magnitudes consolidadas.

- Venta de P.C.S. Torrelago, S.A.
- Venta de Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.

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 tuvo una adhesión del 73,69% del pasivo ordinario. Se prevé que la resolución judicial a las apelaciones anunciadas se realice durante los próximos meses permitiendo que la aprobación del Convenio judicialmente adquiera firmeza. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez se cumpla con lo anterior la Sociedad Dominante seguirá realizando sus actividades con normalidad.

La actual situación patrimonial que se refleja en el estado de situación financiera consolidado adjunto está provocada por las pérdidas del ejercicio 2011 y de ejercicios anteriores que se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y en sociedades participadas. La provisión total registrada al 31 de diciembre de 2011 por estos conceptos asciende a 2.650 millones de euros (2.626 millones euros en 2010).

La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, renovado sucesivamente, suspende, hasta el 31 de diciembre de 2012, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando los

fondos propios de una sociedad se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2011 por la Sociedad Dominante asciende a 2.068 millones de euros (1.989 millones de euros en 2010). Adicionalmente, por aplicación de estipulaciones establecidas en el Convenio, se han convertido créditos concursales en préstamos participativos por importe de 795 millones de euros. Con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, acogiéndose a la estipulación 3.3 del Convenio, la Dirección de la Sociedad Dominante ha solicitado a la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio la conversión de créditos por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprenda de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., una vez éstas estén formuladas y auditadas.

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

2.3.- Bases de consolidación.

a) Sociedades dependientes.

Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, integrándose en 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 2011 y 2010.

b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures).

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

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

El negocio conjunto se consolida de forma proporcional hasta la fecha en que el Grupo deja de tener control compartido sobre el mismo. La participación en cada uno de los activos, pasivos, ingresos y gastos del negocio conjunto con elementos similares del Grupo se realiza, línea por línea, en 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 2011 se presentan de forma comparativa con los datos del ejercicio anterior.

Re-expresión de saldos correspondientes al ejercicio 2010 y 2009

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

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

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

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

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

Efecto de sentencia de 2009 resolviendo contrato de venta

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

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

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

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

Efectos en cuentas de resultados

Gastos financieros	236.084	408.776	(172.692)
--------------------	---------	---------	-----------

Los datos que se reflejan en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009 comparados con los registrados en las cuentas anuales de dicho ejercicio por estas operaciones, son los siguientes, expresados en miles de euros:

	2009 Re-expresado	CCAA 2009	Efecto Re-expresión
Efectos en balance			
Existencias	4.665.421	4.658.719	6.702
Provisiones corrientes	99.104	105.532	(6.428)

Deudores comerciales	231.543	243.582	(12.039)
Patrimonio neto	(1.789.278)	(1.453.314)	(333.964)
Deuda no corriente con entidades de crédito	341.881	7.917	333.964
Otros pasivos no corrientes	146.300	145.210	1.090

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 42 millones de euros (58 millones en año 2010). La disminución del saldo se debe al traspaso de deuda concursal de aquellos contratos que por dicho procedimiento ha quedado firme la deuda.

El Grupo ha provisionado aquellos litigios no concursales existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección Jurídica del Grupo, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para el Grupo. Debido a la incertidumbre que es inherente a la realización de cualquier estimación, los desembolsos reales pueden diferir de los importes registrados en 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 2011 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6.- Resumen de políticas contables significativas.

a) Inmovilizado material.

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

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

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

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

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

Los elementos que estaban siendo objeto de construcción y para los que a la fecha de 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 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 períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Instrumentos derivados

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

Valores razonables de los instrumentos financieros.

Activos financieros no corrientes.

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

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

Activos financieros corrientes.

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

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

Deudas con entidades de crédito.

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

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

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

g) Inversiones contabilizadas por el método de participación.

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

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

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

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

En particular, las inversiones en sociedades con activos inmobiliarios, registradas bajo este epígrafe, que proceden de la combinación de negocio derivada de la adquisición de Fadesa Inmobiliaria, S.A. por parte de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., se encuentra valoradas a su valor razonable determinado en la fecha de la combinación de negocio en sustitución al valor de coste, corregido por el valor razonable a la fecha de cierre de 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 2011 con un resultado negativo de 599.871 miles de euros. La propuesta de distribución consiste en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

n) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Subvenciones oficiales.

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

Otros ingresos a distribuir.

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

o) Provisiones.

Las obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el estado de situación financiera consolidado como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la formulación de 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 74.032 miles de euros (56.226 miles de euros en 2010). Ver nota 17.
3. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 28.150 miles de euros (22.150 miles de euros en 2010). De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 18.770 miles de euros (14.349 miles de euros en 2010). Ver nota 17.
4. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y para compromisos. Las sociedades del Grupo mantienen registrado un saldo de 63.362 miles de euros (30.996 miles de euros en 2010) para atender dichos compromisos. Ver nota 17.

Provisiones corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 2.044 miles de euros (7.672 miles de euros en 2010), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminadas las mismas, el grupo tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 17.
2. Provisiones por costes pendientes de incurrir: Corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes presupuestados y los incurridos. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 63.136 miles de euros (69.108 miles de euros en 2010). Ver nota 17.
3. Provisión por pérdidas por operaciones comerciales. Se registra como pérdidas del ejercicio la estimación de pérdidas de operaciones iniciadas y que una vez concluidas pudieran terminar con pérdidas. Al cierre del ejercicio 2011 el saldo por este concepto es cero (17.631 miles de euros en 2010).

p) Indemnizaciones por despido.

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

*q) Impuestos.**Impuestos corrientes.*

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

Impuestos sobre las ganancias.

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

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

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

puede ser controlado y es probable que la diferencia temporaria no se va a revertir en un futuro previsible.

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran según las tasas impositivas que se espera apliquen en el año en que el activo se va a realizar o el pasivo se va a liquidar, basándose en las tasas impositivas (y legislación fiscal) en vigor o prácticamente en vigor a la fecha del estado de situación financiera consolidado. En los últimos ejercicios la Sociedad Dominante ha generado importantes bases imponibles negativas que, siguiendo el principio de prudencia, no ha sido registrado el crédito fiscal que se deriva de dichas pérdidas.

r) Arrendamientos.

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

El Grupo como arrendatario.

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

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

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

El Grupo como arrendador.

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

s) Reconocimiento de ingresos y gastos.

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

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

Ventas de bienes.

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

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

Contratos de construcción.

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

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

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

	Unidades monetarias por euro								
	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (MXN)
Tipo cierre	11,28	4,30	3,97	1,96	279,40	25,26	0,85	8,99	16,27
Tipo medio	11,30	4,26	4,04	1,96	275,12	25,86	0,87	9,62	17,48

u) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

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

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

v) Adquisición de intereses minoritarios.

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

2.7.- Cambios en las políticas contables.

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

- NIC 32 “Clasificación de las emisiones de derechos”.

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

La aplicación de estas modificaciones e interpretación no ha tenido un impacto significativo sobre estas cuentas anuales consolidadas.

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

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

- Enmienda a la NIIF 7 “Desgloses – Traspasos de activos financieros”: Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de julio de 2011.

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

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

- Enmiendas a la NIIF 7 “Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros”:
Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2013.

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

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 se muestran las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa al cierre de dicho ejercicio. Asimismo en diferentes puntos se incluyen los principales cambios en el perímetro durante el ejercicio 2011.

a) Retiros al perímetro.

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

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

b) Disminuciones o incrementos en las participaciones.

Las disminuciones en el porcentaje de control en las sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa durante los ejercicios 2011 y 2010 se muestran a continuación:

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

No ha habido incrementos en el porcentaje de control de sociedades del Grupo Martinsa Fadesa en el ejercicio 2011 y 2010.

Sociedades dependientes:

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip	% de control
Fadesa Romania, S.R.L.	Bucarest	Promoción inmobiliaria para construcción y venta	64.256	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad	5	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Sverige AB	Goteborg	Sin actividad	12	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa UK Limited	Reino Unido	Sin actividad	--	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	90	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%
Financiere Rive Gauche, S.A. y sociedades dependientes	Montparnasse / Francia	Promoción inmobiliaria para venta	255.269	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	A Coruña	Sin actividad	1.500	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Las Palmas	Explotación de establecimiento hotelero	13.082	Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	100,00%
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Sable d'or Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Silvershore Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	1.307	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	Mexico	Promoción inmobiliaria para venta	40.124	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	17.841	F. Canarias, S.L. / Obralar, S.L./Recovi, S.L.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	625	Martinsa Fadesa, S.A.	99,98%	99,98%
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de Inmuebles	21.660	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	1.540	Fercler, S.L.	55,00%	55,00%
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	Explotación de Inmuebles	13.130	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Lamps, S.A.	A Coruña	Sin actividad	1.427	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	3.866	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	755	Martinsa Fadesa, S.A.	47,50%	47,50%
Miño Golf, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Monteagraria 2006, S.L.	Sevilla	Actividad agrícola	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	14.932	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
PQF-97, S.L.	Navarra	Sin actividad	380	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	1.202	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Sin actividad	793	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	A Coruña	Sin actividad	661	Obralar, S.L./ Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Societe Logements Touristiques Cote, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Gestión de instalaciones de golf	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Task Arando, S.L.	Madrid	Sin actividad	6	Martinsa Fadesa, S.A.	55,00%	55,00%
Town Planning, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	7.562	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
TR-2, S.L.	Sevilla	Sin actividad	2.103	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	120	Arco Iris Gestión S.L.	100,00%	100,00%
Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	41.875	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Urbanizadora de Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

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

Negocios conjuntos:

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

Negocios conjuntos

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Explotación Agrícola	17.300	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	12.750	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
General Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción Inmobiliaria para la venta	513.063	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Sanatorio 2000, S.L.	A Coruña	Sin actividad	30	Obralar, S.L.	50,00%	50,00%

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

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

	<i>miles de €</i>	
	31/12/2011	31/12/2010
Activo corriente	181.359	375.497
Activo no corriente	33.664	30.283
	215.022	405.780
Pasivo corriente	306.648	379.537
Pasivo no corriente	(91.626)	26.243
	215.022	405.780
Ingresos	48.106	31.308
Coste de ventas	(63.448)	(21.958)
Gastos administrativos	(2.942)	(5.447)
Amortizaciones y provisiones	(2.644)	--
Costes financieros	(1.687)	(997)
Beneficio/(Pérdida) antes de impuestos	(22.615)	2.906
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(1.534)	(1.994)
Beneficio Neto	(24.149)	912

Sociedades asociadas:*Sociedades asociadas*

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Sin actividad	184.253	Martinsa Fadesa, S.A.	48,00%	48,00%
Comercio de Amarres, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	18	Town Planning, S.L.U.	23,00%	23,00%
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	1.589	Martinsa Fadesa, S.A.	40,25%	40,25%
Empresarios Integrados, S.A.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	60	Rundex Proyectos, S.A.	40,25%	40,25%
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	Valladolid	Distribución de productos para consumo	--	Empresarios Integrados, S.A.	8,05%	8,05%
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación club Golf	3.527	Martinsa Fadesa, S.A.	39,75%	39,75%
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	Sopot (Polonia)	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Madrid	Sin actividad	208.964	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	--	Martinsa Fadesa, S.A.	48,80%	48,80%
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	42.391	Town Planning, S.L.U.	21,05%	21,05%
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	656	Martinsa Fadesa, S.A.	28,32%	28,32%
Rundex Proyectos, S.A.	Madrid	Distribución de productos para consumo	67	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Sociedades dependientes de FRG *	Francia	Promoción Inmobiliaria para la venta	756	Financiere Rive Gauche S.A.	N/A	N/A
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	375	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	11.180	Town Planning, S.L.U.	10,00%	10,00%

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

Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación:

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

Sociedades dependientes

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

4.-OPERACIONES DEL EJERCICIO

Operaciones de 2011.

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

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

Operaciones de 2010.

En Febrero del 2010, Martinsa-Fadesa, S.A. elevó a público el acuerdo de socios por el cual se vendía la participación del 50% en el capital que ésta mantenía en Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.

En Julio del 2010 se vendió la totalidad de las participaciones que se mantenía en P.S.C. Torrelago, S.A., generando un beneficio de 1.357 miles de euros.

5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN

A efectos de gestión del Grupo, el mismo está organizado en los siguientes segmentos de explotación:

- 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.
- El segmento de prestación de servicios hoteleros incluye: ingresos por explotación de establecimientos hoteleros. Esta actividad se desarrolla en España (esta actividad ya no se ha realizado en 2011 ni 2010).

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 2011 y 2010.

Las transacciones entre segmentos se registran con las mismas normas de valoración detalladas en la nota 2.6 se realizan a precios de mercado.

Los cuadros siguientes detallan la información de la cuenta de resultados consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios 2011 y 2010.

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

El desglose de la cifra de negocios de la actividad inmobiliaria del Grupo, es la siguiente:

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

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

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

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

Información geográfica.

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a los segmentos geográficos del Grupo para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Año terminado a 31 de diciembre de 2011.

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

Año terminado a 31 de diciembre de 2010.

2010	miles de €				
	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	305.380	119.700	29.062	--	454.142
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	--	--	--	--	--
Total ingresos clientes externos	305.380	119.700	29.062	--	454.142

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

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2010 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

	miles de €					
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2010	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Traspos y otros	Saldo a 31-12-2011
Terrenos y construcciones	46.334	129	--	(10.830)	719	36.352
Maquinaria, planta y equipos	28.769	549	241	(8.610)	(1.164)	19.785
Anticipos e inmovilizaciones en curso	9.059	--	23	(1.176)	12.804	20.711
Total Coste	84.162	679	264	(20.616)	12.359	76.849
Provisiones	(6.824)	(2)	(6.183)	--	3.291	(9.718)
Amort. acum. construcciones	(6.091)	(46)	(10.083)	(21)	4.666	(11.575)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(24.036)	--	(156)	13.820	2.712	(7.659)
Valor neto	47.211	630	(16.158)	(6.816)	23.028	47.896

	miles de €					
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2009	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Traspos 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

Durante el ejercicio 2011 se han producido incremento neto de valor por importe de 685 miles de euros, habiendo efectuado una dotación para amortización de 10.239 miles de euros. Adicionalmente se ha dotado por deterioro por importe de 6.183 miles de euros.

Durante el ejercicio 2010 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe de "Inmovilizado material":

- Salida del perímetro de consolidación por venta de acciones de la sociedad Promotora Club Social Torrelago, con un impacto neto en inmovilizado material de 2.848 miles de euros.
- 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.

Terrenos y construcciones.

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

	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2011	Saldo a 31/12/2010
Solar	188	520
Construcción	36.164	45.814
Total	36.352	46.334

Los solares y construcciones principales asociados a estos saldos son: el suelo propiedad de la Compañía Agrícola El Tesorillo 17.299 miles euros (17.299 miles de euros en 2010, la oficina Alfonso Molina 9.560 miles euros (9.560 miles de euros en 2010), oficinas delegación Canarias 1.060 miles de euros (1.060 miles de euros en 2010) y las oficinas de centrales en Paseo de la Castellana 120, Madrid 5.866 miles de euros (5.518 miles de euros en 2010).

Otra información.

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

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

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

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

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

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

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

2011					miles de €
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	36.191	32	129	--	36.352
Maquinaria, planta y equipos	6.917	3.362	854	--	11.132
Anticipos e inmovilizaciones en curso	6.660	24	14.027	--	20.711
Provisiones	(8.081)	(280)	(1.356)	--	(9.718)
Amortización acumulada	(6.204)	(2.816)	(1.562)	--	(10.581)
Valor neto	35.483	322	12.092	--	47.896

2010					miles de €
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	44.990	1.212	132	--	46.334
Maquinaria, planta y equipos	25.447	2.340	981	--	28.768
Anticipos e inmovilizaciones en curso	9.059	--	--	--	9.059
Provisiones	(6.824)	--	--	--	(6.824)
Amortización acumulada	(26.524)	(2.743)	(860)	--	(30.127)
Valor neto	46.148	810	253	--	47.211

El Grupo Martinsa-Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2011 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el año 2011 y 2010 respectivamente es el siguiente:

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

					miles de €
Inversiones inmobiliarias - 2009	Saldo a 31/12/2009	Adiciones	Retiros	Traspasos	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

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

Los movimientos más significativos del 2010 corresponden a traspasos 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 gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a diciembre de 2011 y 2010. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones. El cálculo utilizado en los métodos de valoración empleados se realiza conforme al desarrollo que de éstos se hace en la Orden ministerial ECO 805/2003, de la que no se tienen en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige, por no estar sujeto a la citada Orden.

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

Año 2011								
miles de €								
Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
Madrid	Madrid	Apartamentos	--	754	304	450	--	--
León	León	Hotel	Local / 1.565 m2	1.970	1.812	158	--	--
Soto Henares	Soto henares	Viviendas	40.431 m2	40.287	6.548	33.739	--	20.320
huelva	Ayamonte	local comercial	--	423	--	423	--	--
huelva	Ayamonte	local comercial	--	660	--	660	--	--
Palma de Mallorca	--	Geriatrico	6.946 m2	806	806	--	--	1.081
Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	6.551,08 m2	2.159	--	2.159	--	--
--	Saïdia	Puerto	1303 amarres	9.993	--	9.993	--	--
Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m2	11.453	2.044	9.409	--	6.748
--	Budapest	Comercial	17186 m2	20.900	--	20.900	--	22.000
A Coruña	Oleiros	Comercial	1.009,93 m2 / 8 locales	2.006	90	1.916	--	--
--	Aranjuez	C. de Golf	18 hoyos	5.955	--	5.938	17	--
--	Ayamonte	C. de Golf	18 hoyos	6.890	--	6.890	--	--
--	Miño	C. de Golf	18 hoyos	3.264	--	3.264	--	--
--	Sojuela	C. de Golf	18 hoyos	4.020	3.214	806	--	--
--	Jaca	C. de Golf	18 hoyos	3.490	--	3.468	22	--
Madrid	--	Plazas garaje	63,68 m2	55	--	55	--	--
Madrid	Madrid	Viviendas	--	1.589	336	1.253	--	260
Madrid	Villanueva de la Cañada	Viviendas	24.771 m2	17.965	6.989	10.976	--	12.800
Madrid	--	Viviendas	5.284,12 m2	13.375	3.688	9.687	--	2.335
				148.015	25.831	122.145	40	65.544

Año 2010								
miles de €								
Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca
A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas / 2.062,84 m2	115	115	0	--	--
León	León	Hotel	57 habitaciones / 5.080 m2	6.357	474	5.832	51	2.103
Palma de Mallorca	--	Geriatrico	6.946 m2	6.779	1.503	5.229	47	1.081
Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	6.551,08 m2	3.170	--	3.170	--	--
--	Saïdia	Puerto	1303 amarres	18.232	--	18.232	--	--
Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m2	11.575	2.066	9.509	--	6.748
--	Budapest	Comercial	--	25.415	--	25.415	--	22.000
A Coruña	Oleiros	Comercial	1.009,93 m2 / 8 locales	1.832	90	1.742	--	--
Valladolid	Arroyo	C. de Golf	--	2.670	--	2.583	87	--
--	Aranjuez	C. de Golf	--	5.490	--	5.473	17	--
--	Ayamonte	C. de Golf	--	9.755	--	9.755	--	--
--	Miño	C. de Golf	--	3.368	--	3.368	--	--
--	Sojuela	C. de Golf	--	3.790	3.214	576	--	--
--	Jaca	C. de Golf	--	3.363	--	3.341	22	--
Madrid	--	Plazas garaje	63,68 m2	85	--	85	--	--
Madrid	Villanueva de la Cañada	Viviendas	24.771 m2	18.059	8.251	9.808	--	12.800
Madrid	--	Viviendas	5.284,12 m2	11.490	3.688	7.802	--	2.663
Total				131.545	19.400	111.921	225	47.395

8.- ACTIVOS INTANGIBLES

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

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

<i>miles de €</i>					
	Saldo a 31-12-2009	Inversiones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31-12-2010
Inmovilizado inmaterial					
Concesiones administrativas	327	17	(8)	--	335
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.805	450	(53)	(35)	5.168
Total coste	5.207	467	(61)	(35)	5.578
Amort. acum. concesiones administrativas	(104)	(16)	(5)	--	(125)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(52)	(113)	--	--	(165)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(3.753)	(701)	107	--	(4.347)
Valor neto	1.297	(363)	41	(35)	941

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

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

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

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

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

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

2010					miles de €
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	325	10	--	--	335
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.969	199	--	--	5.168
Amortización acumulada	(4.429)	(196)	(12)	--	(4.637)
Valor neto	940	13	(12)	--	941

9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

2011				miles de €
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total	
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	2.847	40.696	43.543	
Acciones no cotizadas	22.855	--	22.855	
Créditos a sociedades asociadas	--	91.452	91.452	
Otros créditos	--	3.456	3.456	
Depósitos y fianzas	--	2.706	2.706	
Provisiones por deterioro	(20.009)	(56.917)	(76.926)	
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	366.436	366.436	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	199.382	199.382	
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	3.022	3.022	
Otros créditos	--	19.388	19.388	
Depósitos y fianzas	--	53.787	53.787	
Provisiones por deterioro	--	(471)	(471)	
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	75.726	75.726	
Deudores varios	--	43.269	43.269	
Personal	--	585	585	
Provisiones por deterioro	--	(13.804)	(13.804)	
Subtotal otros activos corrientes	--	30.050	30.050	
Efectivo y equivalentes	--	61.278	61.278	
Total	2.847	407.132	409.979	

2010	miles de €		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.027	36.508	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:	--	405.606	405.606
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	201.889	201.889
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	1.964	1.964
Otros créditos	--	23.334	23.334
Depósitos y fianzas	--	79.334	79.334
Provisiones por deterioro	--	(3.909)	(3.909)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	100.723	100.723
Deudores varios	--	37.841	37.841
Personal	--	192	192
Provisiones por deterioro	--	(13.168)	(13.168)
Subtotal otros activos corrientes	--	24.865	24.865
Efectivo y equivalentes	--	78.129	78.129
Total	21.027	442.113	463.141
2009	miles de €		
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.123	16.673	37.795
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:	--	485.366	485.366
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	231.543	231.543
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	502.039	523.162

a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:

Acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas.

El detalle de acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

2011

miles de €

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

2010

miles de €

Sociedad	%	Acciones no cotizadas		Créditos soc. asociadas	Provisión por deterioro
		Coste	Provisión por deterioro		
Ecoprensa, S.L.	0,76%	1.458	--	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	87	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche	--	225	(225)	7.818	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	--	--	--
Subgrupo Marruecos	--	--	--	12.195	--
Volca Inmuebles, S.L.	--	--	--	120	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	--	--	--	14.506	(14.506)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	--	--	--	26.605	(24.346)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte,	--	--	--	30	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	--	--	171	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	--	--	1.558	--
Otros	--	39	--	--	--
Total		22.894	(1.867)	64.054	(38.852)

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

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

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

	<i>miles de €</i>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2011	2010	2009
Clientes	262.876	263.070	288.718
Anticipos	12.607	15.451	21.330
Provisiones	(76.103)	(76.633)	(78.504)
Total	199.381	201.889	231.543

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

Deudores varios:

El saldo principalmente incluye un importe de 4.685 miles de euros (6.298 miles de euros en 2010) de gastos anticipados procedentes del subgrupo de Francia y del subgrupo de Marruecos, créditos de empresas asociadas por 2.016 miles de euros (6.152 miles de euros en 2010). Adicionalmente incluye saldos a cobrar a deudores varios por importe de 34.460 miles de euros (25.391 miles de euros en 2010), entre los que destacan, en ambos ejercicios, 5.562 miles de euros a Gran Casino Real de Aranjuez, manteniendo con esta misma entidad saldos acreedores pendientes de liquidar por similar importe. Para el conjunto de estos saldos existe una provisión por deterioro por importe de 13.804 miles de euros (13.168 miles de euros en 2010).

Efectivo y equivalentes:

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

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

9.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

Deuda concursal:

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

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

Como se indica en el cuadro anterior, las sociedades del grupo en concurso han procedido a registrar la deuda concursal que se deriva de los informes definitivos de los Administradores Concursales. No obstante, se identificaron algunos casos en los que la deuda reconocida obedece a avales concedidos por la Sociedad Dominante sin que hasta la fecha se haya producido el impago del avalado y a duplicidades de deuda reconocida. En ambos casos se minoró la deuda inicialmente registrada al considerar que las actuaciones que se emprendan permitiría cobrar estos saldos. Dichas correcciones han sido minoradas del epígrafe de “Otras deudas”

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

	miles de €				
	Clasificación de la deuda concursal por agregación de todas las sociedades del Grupo				
Categoría	Privilegiada especial	Privilegiada general	Ordinaria	Subordinada	Total
Instrumentos financieros de pasivo corriente	1.245.852	11.925	4.024.460	730.545	6.012.782
Deudas con entidades de crédito	557.844	--	3.488.323	382.540	4.428.707
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	580.852	--	--	--	580.852
Otras deudas	107.156	11.925	536.137	348.005	1.003.223
Total	1.245.852	11.925	4.024.460	730.545	6.012.782

En el ejercicio 2010, en el proceso de registro de la deuda derivada de la lista definitiva de acreedores se puso de manifiesto diferencias netas entre los registros contables y los saldos de la lista de acreedores por importe de 32.068 miles de euros (ver nota 20.1), adicionales a los indicados en los cuadros anteriores, que fueron registrados con cargo en la cuenta de resultados de dicho ejercicio en el epígrafe de “Otros gastos de explotación”. Adicionalmente, como se indica en la nota 1.2, las sociedades del Grupo han procedido a registrar los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2011 de acuerdo a las condiciones establecidas en el Convenio. Dicho registro ha supuesto un gasto consolidado por intereses acumulado hasta el 31 de diciembre de 2011 por importe de 492.112 miles de euros. Por el contrario, no se registró la deuda reconocida a cada una de las sociedades filiales en concurso en concepto de préstamo sindicado, tal y como reflejan los diferentes informes definitivos emitidos por la Administración Concursal, por importe de 3.923 millones de euros en cada una de las 6 filiales en concurso, permaneciendo registrada dicha deuda únicamente en la sociedad dominante, puesto que supondría registrar seis veces más la deuda derivada del préstamo sindicado.

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

miles de €

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

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

Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corrientes:

miles de €

2011	Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	5.722.862
Deudas con entidades de crédito	4.908.711
Subtotal deudas con entidades de crédito	4.908.711
Fianzas y depósitos recibidos	601
Otras deudas	813.552
Subtotal otros pasivos no corrientes	814.153
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	1.229.250
Deudas con entidades de crédito	831.477
Subtotal deudas con entidades de crédito	831.477
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	382.051
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	382.051
Depósitos y fianzas recibidos	850
Deudas representadas en efectos a pagar	37
Remuneraciones pendientes de pago	3.403
Otras deudas	11.431
Subtotal otros pasivos corrientes	15.721
Total	6.952.112

2010		<i>miles de €</i>
		Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:		640.371
Deudas con entidades de crédito		544.277
Subtotal deudas con entidades de crédito		544.277
Fianzas y depositos recibidos		812
Deudas representadas en efectos a pagar		--
Otras deudas		95.282
Subtotal otros pasivos no corrientes		96.094
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:		6.547.877
Deudas con entidades de crédito		5.319.707
Subtotal deudas con entidades de crédito		5.319.707
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		486.125
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		486.125
Depósitos y fianzas recibidos		583
Deudas representadas en efectos a pagar		0
Remuneraciones pendientes de pago		2.237
Otras deudas		739.226
Subtotal otros pasivos corrientes		742.046
Total		7.188.248
2009		<i>miles de €</i>
		Deudas y cuentas a pagar
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:		488.181
Deudas con entidades de crédito		341.881
Subtotal deudas con entidades de crédito		341.881
Fianzas y depositos recibidos		755
Otras deudas		145.545
Subtotal otros pasivos no corrientes		146.300
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		7.290.317

a) Deuda con entidades de crédito:

Tal como se describe en las notas 1.2 y 2.1 de esta memoria consolidada, el Grupo clasifica como pasivo corriente la totalidad de la deuda vinculada al negocio inmobiliario con independencia de los plazos de vencimiento establecidos en los respectivos contratos de formalización de deuda, manteniendo registrado como deuda financiera no corriente el resto de la deuda que tiene vencimiento superior a un año desde la fecha de cierre del ejercicio. Adicionalmente en el pasivo corriente, se clasifica entre deuda vinculada al negocio inmobiliario a corto y largo plazo, según la fecha de vencimiento, siendo a corto plazo las que tienen una fecha inferior a un año y a largo plazo aquellas que su fecha de vencimiento es superior al periodo antes mencionado.

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

	<i>miles de €</i>		
PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE	2011	2010	2009
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	145	75	75
Préstamos hipotecarios	28.899	100.901	7.842
Deuda Concursal	4.449.167	--	--
Deuda Concursal por intereses	430.499	443.301	333.964
Total	4.908.711	544.277	341.881

	<i>miles de €</i>		
PASIVO FINANCIERO CORRIENTE	2011	2010	2009
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	97.296	192.030	674.371
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	665.746	624.803	626.810
Deuda Concursal	19.771	4.428.707	--
Préstamo sindicado	--	--	3.741.712
Otros préstamos	--	26.597	137.719
Deuda por arrendamiento financiero	--	--	39
Deuda procedente de instrumentos derivados	18	--	63.000
Intereses devengados y no vencidos	48.647	47.571	58.219
Intereses y comisiones préstamo sindicado	--	--	137.437
Total	831.477	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 19.771 miles de euros (4.428.707 miles de euros en 2010). Adicionalmente, en este epígrafe, se mantienen registrados préstamos hipotecarios por importe de 521.880 miles de euros (580.852 miles de euros en 2010) que tienen carácter de deuda concursal, clasificada con privilegio especial, que por estar vinculados a la actividad corriente del grupo, se registra en este apartado.

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

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

2010	<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	--	37.254
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	106.522	464.796
Otros préstamos hipotecarios	51.808	21.949
Pólizas de crédito para financiación de suelo	--	4.704
Préstamos	28.379	96.100
Deudas por efectos descontados	5.322	--
Total	192.030	624.803

2009		miles de €
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 dispuesto de los préstamos hipotecarios subrogables a 31 de diciembre de 2011 es de 382.378 miles de euros (608.572 miles de euros en 2010).

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

- 1) Que a 31 de diciembre de 2011 existan compromiso firme de venta, es decir, que se haya formalizado un contrato de Compraventa de carácter privado sobre los bienes afectados sobre los préstamos y
- 2) La fecha de entrega prevista (escritura pública) sea inferior a doce meses desde el cierre del ejercicio.

Deudas por efectos descontados:

A 31 de diciembre de 2011 toda la deuda contraída por descuentos de efectos comerciales se incluye en la deuda concursal registrada con entidades de crédito.

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

Vencimiento de deudas con entidades de crédito

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

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

El resto de deuda no concursal con entidades de créditos tiene el siguiente cuadro de amortización para los ejercicios 2011 y 2010:

2011						<i>miles de €</i>
Pasivo no corriente	2013	2014	2015	2016	2017 y sig.	Total
Préstamos y créditos	26.668	307	473	490	1.032	28.969
Leasing	--	--	--	--	75	75
Total	26.668	307	473	490	1.107	29.044

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

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

El desglose de vencimientos para los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

2011							<i>miles de €</i>
Pasivo corriente	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y sig.	Total
Préstamos y créditos	6.781	1.692	667	665	692	486	10.982
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	36.945	2.497	500	656	707	743	42.047
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	285.520	14.490	9.898	9.839	10.041	10.543	340.331
Préstamos / pólizas para financiación de suelo	210.143	159.539	--	--	--	--	369.682
Total	539.389	178.219	11.064	11.160	11.439	11.772	763.042

2010							<i>miles de €</i>
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	73.756
Deudas por efectos descontados	--	--	--	--	--	5.322	5.322
Total	464.020	258.394	20.767	20.311	11.827	68.110	843.430

b) Otras deudas: (Pasivos no corrientes)

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 asciende a 814.153 miles de euros (96.094 miles de euros en 2010), de los que 793.580 miles de euros (69.041 miles de euros en 2010) miles de euros corresponden a deuda concursal.

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

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

	<i>miles de €</i>	
Acreedores comerciales	2011	2010
Anticipos recibidos de clientes	152.457	191.803
Deudas por compras o prestaciones de servicios	104.458	110.544
Deudas representadas en efectos a pagar	265	676
Deudas por adquisición de suelo	90.959	150.148
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	--	--
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	33.913	32.954
Total	382.051	486.125

A 31 de diciembre de 2011, el grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 152.457 miles de euros (191.803 miles de euros en 2010), con vencimientos estimados entre los años 2012 y 2013 según las fechas previstas de entregas, de los que 20.320 miles de euros (20.320 miles de euros en 2010) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas. La mayor parte del saldo registrado a diciembre de 2011 y 2010 se incluye en la lista de deuda concursal calificados como contingentes.

Tal y como se indica en la nota 2.1, el Grupo clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario. Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas por adquisición de suelo para la promoción inmobiliaria por importe de 90.959 miles de euros (150.148 miles de euros en 2010) que no devengan intereses. La totalidad de la deuda registrada en 2011 tiene un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos. Las deudas por compras o prestación de servicios no devengan intereses y, generalmente, vencen entre 90 y 180 días.

La evolución global del saldo se debe al registro de la deuda concursal en el epígrafe de “Otras deudas no corrientes”

d) Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)

El saldo de “Remuneraciones pendientes de pago” a 31 de diciembre de 2011 incluye las provisiones por salarios y otros conceptos vinculados devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

e) Otras deudas:

Al cierre del ejercicio, en este epígrafe se mantiene registrado 11.431 miles de euros (739.226 miles de euros en 2010), de los que 3.872 miles de euros (734.733 miles de euros en 2010) corresponden a deuda concursal.

10. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La comparación entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo Martinsa Fadesa al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

miles de €

	2011		2010		2009	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Activos financieros no corrientes:	43.543	43.543	57.535	57.535	37.794	37.794
Acciones no cotizadas	22.855	22.855	22.894	22.894	23.133	23.133
Créditos a empresas asociadas	91.452	91.452	64.054	64.054	38.486	38.486
Otros créditos	3.456	3.456	3.540	3.540	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	2.706	2.706	7.765	7.765	4.121	4.121
Provisiones por deterioro	(76.926)	(76.926)	(40.719)	(40.719)	(32.086)	(32.086)
Activos financieros corrientes:	366.435	366.435	405.606	405.606	485.366	485.366
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	199.381	199.381	201.889	201.889	231.543	231.543
Créditos a empresas asociadas	3.022	3.022	1.964	1.964	4.866	4.866
Otros créditos	19.388	19.388	23.334	23.334	25.870	25.870
Depósitos y fianzas	53.787	53.787	79.334	79.334	86.630	86.630
Deudores varios	43.269	43.269	37.841	37.841	54.989	54.989
Personal	585	585	192	192	209	209
Provisiones por deterioro	(14.275)	(14.275)	(17.077)	(17.077)	(19.964)	(19.964)
Efectivo y equivalentes	61.278	61.278	78.129	78.129	101.223	101.223
Total	409.979	409.979	463.141	463.141	523.160	523.160

miles de €

	2011		2010		2009	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Pasivos financieros no corrientes:	5.722.863	5.722.863	640.371	640.371	487.427	487.427
Deudas con entidades de crédito	4.908.711	4.908.711	544.277	544.277	341.126	341.126
Fianzas y depósitos recibidos	601	601	812	812	755	755
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--	--	--	--	--
Otras deudas	813.552	813.552	95.282	95.282	145.546	145.546
Pasivo financiero corrientes:	1.229.250	1.229.250	6.547.877	6.547.877	6.547.877	6.547.877
Deudas con entidades de crédito	831.477	831.477	5.319.707	5.319.707	5.439.307	5.439.307
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	382.051	382.051	486.125	486.125	1.325.222	1.325.222
Instrumentos derivados	--	--	--	--	--	--
Depósitos y fianzas recibidos	850	850	583	583	971	971
Deudas representadas en efectos a pagar	37	37	0	0	0	0
Remuneraciones pendientes de pago	3.404	3.404	2.238	2.238	2.958	2.958
Otras deudas	11.431	11.431	739.226	739.226	33.679	33.679
Total	6.952.112	6.952.112	7.188.248	7.188.248	7.035.304	7.035.304

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

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

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, obligó a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirvió de base para la obtención de un acuerdo con la masa de acreedores, pendiente de que adquiera firmeza la aprobación realizada el 11 de marzo de 2011 por la autoridad judicial.

Durante las diferentes fases por las que ha discurrido el proceso concursal la Sociedad Dominante ha centrado sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener y continuar con sus actividades. Tales esfuerzos son necesarios mantenerlos durante la fase de aplicación del Convenio una vez éste quede aprobado mediante sentencia firme. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para la Sociedad. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2011 se ha continuado con la política

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

Riesgo patrimonial

Durante los últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2011, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2011, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos, (ver nota 23 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010). Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Riesgo de crédito

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

En relación a la única actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2011 existen créditos derivados de operaciones comerciales, fundamentalmente de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores, por un importe de 263 millones de euros, aproximadamente (263 millones de euros en 2010). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

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

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2011 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprenden diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

De los saldos de clientes, uno de ellos supera el 10% del saldo total, ascendiendo a 37 millones de euros de deuda nominal. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2011 es superior a 10 millones de euros (9 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (324 millones de euros).

Riesgo de liquidez post concursal

A 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.679 millones de euros (5.647 millones de euros en 2010), de los que 5.422 millones de euros (5.312 millones de euros en 2010) corresponden a deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de

pago que establece el convenio de acreedores pendiente de aprobación judicial definitiva. La salida de situación concursal obliga a las sociedades del Grupo a atender dicha deuda en las condiciones del Convenio más los pagos que se produzcan contra la masa, bien por deuda nueva contraída, bien por resoluciones judiciales o acuerdos de operaciones iniciadas con anterioridad a la declaración del concurso. En estas circunstancias, el riesgo de liquidez es el más importante al que se enfrenta el Grupo una vez aprobado el Convenio de acreedores.

Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2011, el 12% (66% en 2010) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 80% (84% en 2010) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 68% (52.9% en 2010) con 29% (8.9% en 2010); 16% (14.2% en 2010) y 23% (30.0 en 2010) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2011 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 4 millones de euros (4 millones de euros al 31 de diciembre de 2010) y 11 millones de euros (35 millones de euros al 31 de diciembre de 2010), considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo, el efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2010, sería el equivalente a la variación antes mencionada

Riesgo de tipo de cambio

Al igual que al 31 de diciembre de 2011, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el estado de situación financiera consolidada del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 54,7 % de las ventas del Grupo en 2011 (36.3% en 2010) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 44% de los costes de venta (21% en 2010) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2011 y 2010 son los siguientes:

miles de €

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2011	15	7.437	45.257
2011	20	9.916	60.343
2011	(10)	(4.958)	(30.171)
2011	(5)	(2.479)	(15.086)

miles de €

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2010	15	12.405	34.399
2010	20	16.540	45.865
2010	(10)	(8.270)	(22.933)
2010	(5)	(4.135)	(11.466)

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

12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3. Los movimientos registrados en los ejercicios 2011 y 2010 en este epígrafe son los siguientes:

miles de €

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

							miles de €
Sociedad	31/12/2009	Resultado 2011	Adiciones	Trasposos	Provision	Retiros	31/12/2010
Asociadas Grupo FRG	--	1.276	--	(1.105)	(171)	--	--
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	115.470	--	--	--	(36.627)	--	78.843
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Castilla León, S.L.	8.106	985	--	--	--	--	9.091
Editorial Ecoprensa, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Eólica Grupo Norte	--	--	--	--	--	--	--
GCR Aranjuez	3.522	--	--	--	--	(3.522)	--
Guadalmina Golf, S.A.	12.289	(197)	--	--	--	--	12.092
Hotel Med-Azur, S.A.	--	--	--	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.	(40)	--	--	--	--	--	(40)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	149.076	(48)	--	--	--	(2.315)	146.712
Remobar	--	--	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	42.749	--	--	--	(2.770)	(15.593)	24.385
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	423	(663)	--	--	--	--	(241)
Société de Gestion Urbaine de la	--	--	--	--	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	116	--	--	--	--	--	116
Volca Inmuebles, S.L.	10.946	--	--	--	(8.030)	(2.916)	--
Total	342.674	1.352	--	(1.105)	(47.598)	(24.347)	270.976

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

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

						miles de €
2010						Beneficio / Pérdida
Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos		
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)

13.- EXISTENCIAS

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

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

2010		Miles de €	
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.124.008	49.501	5.180.211
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	848.509	--	848.509
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	12.905	--	12.905
Obras en curso de construcción de ciclo corto	49.289	--	49.289
Edificios construidos	416.133	--	416.133
Provisiones	(2.518.918)	(1.000)	(2.519.918)
Total	3.931.926	48.501	3.987.129

2009		Miles de €	
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.113.019	--	5.113.019
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	4.590.312	75.109	4.665.421

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

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

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

Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 906.769 miles de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias (1.376.389 miles de euros en 2010). Asimismo existen

decretados embargos sobre bienes de existencias situadas en México cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2011 asciende a 134 millones de euros (127 millones de euros en 2010) (ver nota 18).

Al cierre del ejercicio 2011 las sociedades del Grupo mantienen formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelos cuyo destino, en caso de ejercitarse la opción, sería la promoción inmobiliaria, por un importe de 21.200 miles de euros (84.900 miles de euros en 2010). El coste de adquisición del suelo en caso de ejercitarse las opciones correspondientes, está compuesto por un valor cierto por importe de 0 miles de euros (0 miles de euros en 2010) y un valor estimado, que dependerá del desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado por importe de 21.200 miles de euros (84.900 miles de euros en 2010).

Las existencias se registran al menor entre el coste o por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 31 de diciembre de 2011 y 2010. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios incluidos en el epígrafe de existencias se ha registrado una provisión por importe de 309.439 miles de euros (269.792 miles de euros en 2010).

14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

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

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2011 y 2010 está representado por 93.191.822 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Prima de emisión.

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

Reserva legal.

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

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

Otras reservas

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

Diferencias de conversión.

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

El detalle por sociedad de las diferencias de conversión registradas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2011	2010
S.C. Diana Forest, S.A.	--	442
General Firm of Morocco	(3.373)	(3.175)
Fadesa Polska SP, Z.o.o.	(59)	(59)
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	(1.696)	217
Fadesa Hungaria, Rt.	(2.385)	(2.689)
Fadesa Cesko, s.r.o.	(51)	85
Fadesa Romania, S.R.L.	597	597
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	(6.226)	(2.835)
F. Sverige AB	--	4
F. UK Limited	183	183
Sociedades dependientes Marruecos	--	(2)
Total	(13.010)	(7.232)

Acciones propias.

La Sociedad Dominante tenía concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad dominante. No obstante, durante el ejercicio 2011 y 2010 no se han producido movimientos con acciones propias.

Al cierre del 2011 y 2010 la sociedad dominante mantiene 1.651.913 acciones propias por importe de 31.414 miles de euros.

Ganancia por acción

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

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

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

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

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

	miles de €	
	2011	2010
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(584.671)	(680.637)
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital y sin incluir las acciones propias	91.539.909	91.539.909
Ganancias básicas por acción (euros)	(6,39)	(7,43)

Otra información.

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

2011		
Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Siracusa de Inversiones, S.A.	52%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'lla de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de 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.
Invercalesa, S.A.	50%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50%	Grand Firm of Morocco, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones Amova, S.L.
Construcciones Reyat, 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.
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 Golf Mar, S.L.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

2010

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Siracusa de Inversiones, S.A.	52%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
Lila de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de Anarres, 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.
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.LSP. ZOO S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50%	Imoprado Laguna, S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones Arnova, S.L.
Construcciones Rey, 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%	Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y León, 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 Golf Mar, S.L.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

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

Patrimonio neto de accionistas minoritarios.

Las variaciones en el patrimonio neto de los accionistas minoritarios como consecuencia de las operaciones realizadas en el ejercicio 2011 y 2010, son las siguientes:

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

<i>miles de €</i>				
Sociedad	Saldo a 31/12/2009	Participación result. 2010	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2010
Construcciones Pórtico, S.L.	27	(53)	--	(26)
Martinsa Norte, S.A.	4.510	(746)	--	3.764
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	(2)	--	--
Fercler, S.L.	167	(141)	--	26
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.109	18	--	1.126
P. Club Social Torrelago, S.A.	620	--	(620)	--
Grupo Financire Rive Gauche	829	129	--	958
Fadesa Prokom	15.054	601	2.121	17.776
Task Arando, S.L.	(248)	--	--	(248)
Total	22.070	(195)	1.501	23.376

15. - GESTIÓN DE CAPITAL

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

16.- INGRESOS A DISTRIBUIR

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Subvenciones oficiales

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

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

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

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

17.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Provisiones no corrientes.

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

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

	miles de €			
	Saldo a		Retiros	Saldo a
Provisiones no corrientes	31/12/2009	Adiciones	Aplicaciones	31/12/2010
Provisiones por compromisos con el personal	104	246	(104)	246
Provisiones para impuestos	34.266	28.639	(6.679)	56.226
Provisiones para litigios por defectos constructivos	14.349	--	--	14.349
Provisiones para otros litigios	30.055	5.850	(8.717)	27.188
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	3.808
Actualización financiera	(14.610)	--	10.501	(4.109)
Total	67.972	34.735	(4.998)	97.709

Provisiones corrientes.

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

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

	miles de €			
	Saldo a			Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2009	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2010
Provisiones para reparaciones	8.911	1.406	--	7.672
Provisiones para costes pendientes	90.193	--	(4.761)	69.108
Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales	--	17.633	--	17.633
Total	99.104	19.039	(4.757)	94.413

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

Provisiones por compromisos con el personal.

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

Provisiones para impuestos.

Provisión para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por 6.777 miles de euros (6.777 miles de euros en 2010) y 23.110 miles de euros (23.110 miles de euros en 2010) de

euros para otros riesgos de carácter fiscal. En esta última cifra se hallaban provisionados en 2009 los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.931 miles de euros, dicha provisión ha sido reclasificada como deuda concursal. Adicionalmente, en el ejercicio 2010 se han provisionado las actas incoadas en este ejercicio por el proceso de inspección concluido en la Sociedad Dominante, por importe de 26.339 miles de euros. Adicionalmente, se mantienen registradas provisiones por actas por el impuesto de sociedades de sociedades liquidadas en años anteriores por importe de 23.187 miles de euros, de los que 12.987 miles de euros se han dotado en el ejercicio 2011. En total, por este concepto se mantienen provisiones por 74.032 miles de euros (56.226 miles de euros en 2010).

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

Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos.

Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 28.150 miles de euros. De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 18.770 miles de euros (14.349 miles de euros en 2010).

Provisiones para otros litigios y compromisos.

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantienen registrado al 31 de diciembre de 2011 un saldo de 63.362 miles de euros (30.996 miles de euros en 2010) para atender dichos compromisos.

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

Provisiones para reparaciones.

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

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

Provisiones para costes pendientes.

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

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

Provisiones para pérdidas por operaciones comerciales.

Se corresponde con la estimación de pérdidas por operaciones iniciadas en 2010, cuya pérdida se estima en dicho ejercicio en 17.633 miles de euros. El saldo por este concepto a diciembre de 2011 es 0.

18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Arrendamiento financiero y compromisos de compra a plazo.

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

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

Litigios.

A la fecha de formulación de 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 Sociedad Dominante contra dichas actas, siendo recurrida dicha estimación por la Abogacía del Estado ante el Tribunal Supremo, situación en la que se encuentra este litigio en la actualidad.

La totalidad de la deuda tributaria incoada en la actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en 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. Se interpuso reclamación económica administrativa ante el Teac que fue desestimada, interponiéndose recurso contencioso administrativo contra este fallo ante la Audiencia Nacional sin que ni la Audiencia ni la Administración Tributaria hayan obligado a presentar ningún tipo de aval. La sociedad dominante mantiene provisionado por este concepto y por los intereses devengados 26.309 miles de euros (10.200 miles de euros en 2010).
- *Procedimiento de inspección periodo 2003 a 2008:* Durante el ejercicio 2010 concluyeron las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad Dominante y algunas de

sus filiales para los siguientes ejercicios e impuestos: 2003 a 2007 Impuesto de Sociedades, 2004 a 2008 para el IVA y del 01/2007 a 11/2008 para Retenciones a cuenta de no Residentes.

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

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

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

Adicionalmente a las cuotas de las actas se han añadido los correspondientes intereses de demora y acordado apertura de expedientes sancionadores en relación con las actas anteriormente descritas. Durante el ejercicio 2011 se ha interpuesto reclamación económica administrativa contra el acuerdo de imposición de sanción derivado del acta de disconformidad del IVA 2007-2008 y se ha archivado el procedimiento sancionador respecto al acta de disconformidad correspondiente al Impuesto Sociedades 2006-2007 por haberse producido la caducidad del mismo.

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

Otros litigios.

Existen actualmente alrededor de 20 procesos civiles de cuantías superiores a 50.000 euros en reclamación contra Martinsa-Fadesa y alguna de sus filiales, interpuestos por diversas comunidades de propietarios y propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 18 millones de euros.

Existen además una serie de demandas en el ámbito de lo Civil de resolución de contratos, el coste para la compañía será el de la restitución de lo abonado con alguna reclamación de indemnización en los supuestos de resolución de ventas y la pérdida del inmueble en el caso de resolución de compras con el derecho en este último caso, de recobrar las cantidades entregadas. La empresa igualmente ha procedido a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos.

Por último existen varios procedimientos de materias diversas que igualmente han sido objeto de provisión por parte de la empresa para hacer frente a las sentencias que finalmente recaigan en los mismos, procedimientos en los que reclaman entre otros indemnizaciones, la elevación a público de un contrato, facturas de intermediarios, facturas de subcontratas, etc.

La Sociedades del Grupo han procedido a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos referidos en el párrafo anterior, provisionando o bien por el importe de la condena en caso de existir sentencia o bien por el importe 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 Fadesa de daños y perjuicios por un importe de 11.800.000 €. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200.000 € por daños patrimoniales causados con la ejecución de un aval efectuada por Martinsa-Fadesa, S.A por esta cantidad, más 1.000 000 de euros por supuestos daños no patrimoniales. Ha recaído sentencia en fecha 27-01-2011 por la que se desestima nuestra demanda y se estima la reconvencción presentada de contrario, condenándonos a abonar 1.296.880 € más los intereses al 4% desde el 22-11-2005 hasta la fecha de la sentencia, cantidad que tendría el carácter de crédito concursal, y los intereses legales desde la fecha de la sentencia hasta el pago, con costas. Encontrándose actualmente pendiente la cuantificación de las mismas. Ha sido provisionado el importe total de la condena, así como la estimación de 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 encontraba Recurrida en Casación, habiéndose dictado hace unos días la correspondiente sentencia confirmando la anulación del Plan Parcial. Existen además ocho procedimientos contenciosos que han sido objeto de acumulación, contra las licencias de obra en su día dictadas por el Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en todos ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se ha interpuesto el preceptivo recurso cuya sentencia ha confirmado la anulación de las licencias en su día otorgadas. Sin perjuicio de todo ello, se estima que no habrá quebranto económico para la Sociedad, dado que cualquier perjuicio podría ser exigible en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración.

Adicionalmente, se han interpuesto reclamaciones en el orden civil y mercantil de los compradores de viviendas en este ámbito, con el resultado de declarar resueltos los contratos y con la consecuencia para la empresa de tener que devolver las cantidades recibidas a cuenta de estos clientes. También existen ejecuciones hipotecarias contra las viviendas y parcelas del ámbito.

- Con fecha 23 de enero de 2009 Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L., interpuso demanda de incidente concursal en la que reclamaba el cumplimiento y resolución del contrato en relación a la promoción del Creixell (Tarragona) la cuantía de la demanda está estimada en 13.227.000 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de enero de 2010 estimatoria del incidente en el sentido de declarar extinguido el contrato de mandato y resuelta la compraventa de participaciones sociales futuras, si bien sin pronunciarse expresamente sobre la resolución de la compraventa de la primera fase del desarrollo y consiguiente devolución de cantidades entregadas por la Compañía, cantidad que asciende a 3.000.000 €. Ha sido presentada nueva demanda incidental en marzo de 2011, solicitando tal resolución y consiguiente devolución de cantidades, en este nuevo procedimiento ha recaído sentencia por la que se declara resuelto e ineficaz por desaparición sobrevenida de la causa del negocio el contrato de fecha 10/12/2001 con las modificaciones del 05/07/2005 en la parte que a la fecha de esta demanda quedaba vigente condenando URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN a restituirnos la cantidad de 1.160.000 euros y a MRC CONSTRUCTORES S.L. 2.320.000 euros, pendiente de la firmeza de la sentencia .
- Las empresas Riojana de Barricas S.L. y Gesubin Siglo XXI S.L han interpuesto demanda en la que reclaman el cumplimiento del contrato y la obligación por nuestra parte de abonarles la parte del precio pendiente de pago, la cuantía de la demanda se ha fijado en 4.958.349,86 €, presentada por nuestra parte 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.
- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., interpuso una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352.000 €, reclaman 486.000 € por daños.

- M^a Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 3.143.000 €. Ha recaído sentencia en fecha 14 de junio de 2011 desestimatoria de la demanda, interpuesta apelación por la parte actora.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. MARTINSA NORTE y otros solicitando la resolución de su contrato y la indemnización por daños y perjuicios, por importe de 3.851.000 €. En este incidente ha recaído sentencia en fecha 14/09/2011 declarando que tras la resolución las demandadas deben a Rosso Columbari el importe de 1.204.336.65 euros más IVA y Martinsa además la cifra de 27.391,31 más IVA más intereses y costas de la reconvención.
- La sociedad Realia Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918.000 €. Pendiente de dictarse Sentencia.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, núms. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias. Ha recaído sentencia en fecha 18 de mayo de 2010 estimatoria parcial, condena de forma solidaria a la realización de unas obras sin cuantificar estas; interpuesto recurso de apelación por la otra parte. RECOVI está en concurso y concretamente en fase de Liquidación, si bien es codemandada en este pleito Coditectsa, antigua Fadesa ahora MARTINSA – FADESA S.A.
- La sociedad mejicana Espacia Avante, S.A. de C.V. presentó el 8 de junio de 2009 una demanda ejecutiva civil ante los órganos jurisdiccionales de Méjico contra Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. que fue turnada al Juez Civil Sexto del Distrito Federal, bajo los Autos 782/2009. En este procedimiento la demandante reclama el pago de la cantidad de 97.616.000,00 € derivados de una operación de compraventa de suelo de Loreto. Posteriormente, se dictó Auto admitiendo la demanda ejecutiva, Auto que fue recurrido por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien el 5 de noviembre de 2009 dictó Sentencia íntegramente estimatoria del recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. inadmitiendo la demanda interpuesta por Espacia Avante, S.A. de C.V. Ésta última ha presentado Recurso de Casación frente a esta resolución que según nuestros abogados locales se estima pueda estar resuelto en el plazo máximo de 6 meses. El único perjuicio patrimonial que podría derivarse de una eventual resolución estimatoria del recurso de casación interpuesto por Espacia Avante, S.A. de C.V., serían las costas devengadas en el procedimiento, riesgo que se considera remoto a la vista de los argumentos expuestos por las partes y del sentido de la Sentencia dictada en el Recurso de Apelación. No obstante, debe señalarse que permanece en vigor el embargo que solicitó la demandante sobre los activos y el giro comercial de la compañía hasta tanto en cuanto sea resuelto el Recurso de Casación.
- Respecto a la promoción de Miño (A Coruña), el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, mediante sentencia de marzo del 2006, anula las resoluciones del Pleno del Ayuntamiento de Miño de 10 de mayo de 2002 y 8 de agosto de 2002, ésta en el extremo relativo a la adjudicación de la concesión para la realización de los trabajos y actividades de desarrollo urbanístico, sentencia que ha sido declarada firme. En fecha 1 de Diciembre de 2011 se firmó con el Ayuntamiento de Miño el contrato administrativo de concesión para el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable número 1, por el sistema de expropiación, para la implantación de una actuación de uso residencial y campo de golf.

Por otro lado en este ámbito existen numerosos procedimientos contenciosos en reclamación del justiprecio habiendo recaído sentencia estimatoria por la que se fija un nuevo justiprecio en la cantidad de 25,90 €/m², en lugar de los inicialmente 6,32 €/m² variación de la que tendremos que hacer frente a raíz del contrato firmado el 1 de diciembre de 2011, aunque el importe pendiente de

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

- Respecto a la promoción de O Pino (A Coruña) existen varios procedimientos contenciosos interpuestos por parte de la empresa en impugnación del justiprecio fijado por el Jurado de expropiación al haberlo fijado en 17,53€/m² en lugar de los 6,05€/m² fijados en el proyecto de expropiación. Respecto de estos procedimientos, han recaído varias sentencias estimatorias parciales en las que se fija un nuevo justiprecio en la cantidad de 16,42€/m². Presumiblemente, las sentencias que queden por recaer mantendrán este importe por lo que la empresa tendrá que hacer frente al pago del mayor precio del Justiprecio que se estima podría alcanzar el importe de, aproximadamente, 8.000.000 €, riesgo por otra parte íntegramente garantizado por una hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento de O Pino.

Otros Litigios

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

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

Por otro lado y relacionado con la situación concursal de la Compañía en fecha 11 de marzo de 2011 el Juez de lo Mercantil número 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que aprueba el convenio propuesto por varios de los acreedores, sentencia que ha sido objeto de dos recursos de apelación presentados por SHINSEI BANK LIMITED y por JER VALENCIA S.A.R.L., recursos formalizados en fecha 25 de abril de 2011 los cuales no han sido resueltos.

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

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

- Por último señalar que con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que resuelve la demanda de incidente concursal, en ejercicio de la acción de rescisión del artículo 71 de la Ley Concursal frente al Contrato de Financiación Senior Modificado de

7 de mayo de 2008, presentada por la Administración Concursal el 9 de febrero de 2009 durante el Concurso de Acreedores de Martinsa-Fadesa, S.A. ("MTF"). Contra dicha sentencia ha sido interpuesto recurso de apelación por parte de MTF al cual se ha adherido la Administración Concursal, de cuyo resultado si bien no se desprende en cuanto al fondo ninguna contingencia para MTF, sí que tal contingencia se produciría en caso de que se produjera una eventual condena en costas, cuyo importe es indeterminado por el momento.

Garantías.

Como consecuencia del contrato de venta de Escayolas Alba, S. L., el Grupo ha asumido un compromiso para hacerse cargo de determinados pasivos en el caso de que la Administración del Gobierno de la Rioja reclamase la retrocesión de subvenciones por importe de 800.000 €. La Dirección del Grupo considera que esta circunstancia es posible pero no probable de acuerdo con la información existente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Otros compromisos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 414 millones de euros (640 millones de euros en 2010) sobre existencias de promociones en curso.

19.- IMPUESTOS

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

Dado que a 31 de diciembre de 2011, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la Sociedad Dominante así como otras sociedades dependientes se encontraban en situación de concurso de acreedores, ello las impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual Martinsa Fadesa, S.A. era la Sociedad Dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo cual estas sociedades tributan en el ejercicio 2011 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

19.2- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

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

- IS ejercicio 2008 y 2010
- IVA diciembre 2008 a diciembre 2011
- IRPF diciembre 2008 a diciembre 2011

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

19.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.

A continuación se presenta la conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y el gasto por impuesto sobre sociedades para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010:

	<i>miles de €</i>	
	2011	2010
Resultado consolidado antes de impuestos	(567.028)	(827.206)
Diferencias permanentes	(27.561)	(297.696)
crédito por pérdidas fiscales no reconocidas	603.686	1.150.119
Resultado ajustado	9.097	25.217
- al tipo impositivo establecido en España	2.729	7.565
Ajustes de ejercicios anteriores al impuesto sobre ganancias	-	637
Diferencias de tipo filiales extranjeras	-	(1.962)
Gastos por actas fiscales (Nota 18)	12.987	20.078
Gasto / (ingreso) por impuesto	15.716	26.318

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 2011 ascendían a 39.222 miles de euros (522.253 miles de euros en 2010), aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos.

19.4.- Impuestos diferidos.

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

	<i>miles de €</i>	
	2011	2010
Impuestos diferidos de activo	45.376	46.535
Provisión intereses convenio	--	106.194
Provisión insolvencias	103.514	56.138
Crédito fiscal impuestos anticipados de inspecciones fiscales	2.732	2.732
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	--	1.425
Crédito Fiscal por pérdidas	612.911	559.645
Transacciones pre-fusión	56.512	56.512
Impuestos diferidos de activos no registrados	(110.135)	(125.705)
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.157)	(610.406)
Impuestos diferidos de pasivo	28.526	27.025
Disolución de compañías dependientes	7.793	7.793
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	3.620	2.495
Revalorización activos por combinación de negocio	637.000	626.873
Valor razonable activos en combinación de negocios	270	270
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.157)	(610.406)

Como se indica en el cuadro anterior en el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2011 y 2010 se ha procedido a netear el saldo de los impuestos diferidos de activo y de pasivo que se liquidarán simultáneamente ya que son la misma autoridad fiscal y corresponden al mismo ejercicio rebajando ambos conceptos en 620.157 miles de euros (610.406 miles de euros en el 2010). El movimiento durante el ejercicio 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

	miles de €			
	Saldo a		Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de activo	31-12-2010	Adiciones	otros	31-12-2011
Provisión deterioro	546.184	47.520	--	593.345
Provisión riesgos	13.461	4.500	(5.290)	19.565
Actas de inspección	2.732	--	--	2.732
Provisión insolvencias	56.138	19.622	--	103.514
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	56.512
Provisión intereses convenio	106.194	--	(105.574)	--
Crédito por BIN	--	--	--	--
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.425	--	(1.425)	--
Impuestos diferidos de activos no registrados	(125.705)	--	--	(110.135)
Total	656.941	71.642	(112.289)	665.533

	miles de €			
	Saldo a		Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de pasivo	31-12-2010	Adiciones	otros	31-12-2011
Revalorización activos	626.873	--	10.128	637.000
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 operaciones	2.495	1.125	--	3.620
Total	637.431	1.125	--	648.683

	miles de €			
	Saldo a		Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de activo	31-12-2009	Adiciones	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	--	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)
Total	671.119	162.169	(3.845)	656.941

	miles de €			
	Saldo a		Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de pasivo	31-12-2009	Adiciones	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 oper	2.495	--	--	2.495
Total	647.771	--	(10.340)	637.431

19.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

Administraciones Públicas deudoras:

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

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

Administraciones Públicas acreedoras

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

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

19.6.- Otra información.

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

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

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

20.- INGRESOS Y GASTOS**20.1.- Coste de ventas y otros gastos de explotación.**

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

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

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

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

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

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

Otros gastos extraordinarios corresponden a dotaciones de provisiones para riesgos y gastos.

Gastos de personal.

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

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

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

2010

Categoría	Actividad Inmobiliaria		Total
	Hombres	Mujeres	
Dirección	30	3	33
Técnicos titulados	76	81	157
Administrativos	22	46	68
Comerciales	10	22	31
Operarios subalternos	14	2	16
Total	152	154	306

El consejo de administración está compuesto por 11 personas, todas ellas varones.

20.2.- Variación de provisiones.

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

Variación de provisiones de tráfico.

Los movimientos del epígrafe de la cuenta de resultados consolidada “Variación de provisiones de tráfico” para el año 2011 y 2010 se detalla como sigue:

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

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

Tal y como se indica en las notas 1.2 y 13 se ha registrado una provisión por deterioro de las existencias de la actividad inmobiliaria como consecuencia de la valoración realizada al 31 de diciembre de 2011 y que se muestra en el cuadro anterior.

Variación de provisiones de inmovilizado.

En el ejercicio 2011 se ha realizado una dotación por deterioro de activos materiales por importe de 6.747 miles de euros (903 miles de euros en 2010). Adicionalmente, en 2010 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:

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

21.- PARTES VINCULADAS

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	% de control directo	% de control indirecto
Fernando Martín Álvarez (*)	41.435.200	0,75%	44,46%
Antonio Martín Criado	14.082.731	--	15,11%
Agueira Inversiones, S.L.	6.441.381	6,91%	--
Jesús Ignacio Salazar Bello	2.907.584	--	3,12%
Fernando Martín del Agua	8.137	--	0,01%
Estructuras Deportivas Edaval, S.L.	10	--	--
Total	64.875.043	7,67%	62,70%

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

Durante el ejercicio 2011 y 2010 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 2011 y 2010 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

2011			miles de €		
Saldos y Transacciones Diciembre 2011	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	601	--	--	--
Asociadas Financieros Rive Gauche	32.146	5.541	--	607	--
Asociadas Inpafer	68	--	3	--	--
Edificios del Noroeste, S.L.	--	32	205	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	18.799	--	7.808	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	12.930	--	364	364	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	18.595	427	--	107
Asociadas Inmobiliaria Marplus	--	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	537	--	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.	30	--	88	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	2.600	613	14.437	--	--
Iberdom Sp Z.o.o.	--	965	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	--	938	2.506	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	--	14.506	1.942	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	--	120	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	--	8	--	--	--
Otros	--	106	143	--	--
Total	66.573	42.562	28.512	971	107

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	--

Administradores y Alta Dirección.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y demás personas que asumen la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado, así como los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2011 y 2010 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2011 por los miembros del Consejo de Administración, así como otro tipo de prestación ascienden a 3.726 miles de euros (2.687 miles de euros en 2010), de los que 3.119 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (2.225 miles de euros en 2010), 378 miles de euros (294 miles de euros en 2010) en concepto de dietas y 229 miles de euros (168 miles de euros en 2010) en concepto de sueldos y salarios. Los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

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

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2011 por los miembros de la alta dirección ascienden a 474 miles de euros (186 miles de euros en 2010). Dicho colectivo no disfruta 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 Alvarez	95,39	Femaral, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Alvarez	95,39	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador
D. Fernando Martín Alvarez	94,88	Almarfe, S.L.	Administrador
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 Zalia, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Fernando Martín del Agua	0,21	Almarfe, S.L.	No ostenta
D. Fernando Martín del Agua	0,002	Femaral, S.L.	No ostenta
D. Fernando Martín del Agua	0,002	FT Castellana Consultores, S.A.U.	No ostenta
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 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	--	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
Juan Carlos Rodríguez Cebrián	99,98	Inversiones Saona, S.L.	Administrador Único
Juan Carlos Rodríguez Cebrián	--	CxG Caixagalicia, S.L.	Consejero

Inversiones Saona, S.L.	25,00	Parque La Salaosa, S.L.	No ostenta
Inversiones Saona, S.L.	24,00	Alvarez Conchado y Reysa, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	35,00	Fomento de Iniciativas Inmobiliarias, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	12,50	Nasozena, S.L.	Presidente del Consejo
Inversiones Saona, S.L.	99,99	Dricar de Inversiones, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	93,51	inversiones Peroxa, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	99,68	Northgal, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	99,99	Bekia Energy, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	23,08	Aguieira Inversiones, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	99,99	San Ginés Gestión de Inversiones, S.L.	Administrador Único
Eduardo Vílchez Massó	45,00	Inmuebles Congessa	No ostenta

22.- RETRIBUCIÓN DE AUDITORES

La remuneración al auditor por la auditoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 ha ascendido a 287 miles de euros (340 miles de euros en 2010).

Adicionalmente, los honorarios abonados en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas han ascendido a 241 miles de euros (227 miles de euros en 2010). 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

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

Con fecha 28 de marzo la Comisión de Control y Seguimiento ha dado conformidad a la conversión de la parte de intereses necesaria y equivalente al eventual desequilibrio que se derive de las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2011, sin computarse las pérdidas por deterioro derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias a las que alude el RDL 2/2012.

Asimismo, se da conformidad también a que se establezca un mecanismo de conversión automática a préstamo participativo, por la parte de intereses necesaria y equivalente que se derive de los resultados financieros trimestrales publicados en la CNMV para el año 2012, sin computarse las pérdidas por deterioro derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias a las que alude el RDL 2/2012. Se requiere que para que se produzca esta conversión trimestral, Martinsa Fadesa, S.A. deberá aportar a la CCS un informe de sus auditores que acredite dicha necesidad.

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

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

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

Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2011

Visión general de los resultados

Entorno económico

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

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

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

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

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

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

El futuro

Según el FMI, la recuperación mundial está amenazada por una agudización de las tensiones en la zona del Euro y fragilidades en otras regiones. Las condiciones financieras se han deteriorado, las perspectivas de crecimiento se han ensombrecido y los riesgos se han intensificado. En sus proyecciones, el PIB mundial se expandirá 3,1/4% en 2012. Esto se debe en gran medida a que ahora se prevé que la economía de la Zona Euro sufrirá una recesión leve en 2012 como consecuencia del aumento de los rendimientos de los bonos soberanos, los efectos del proceso de desapalancamiento de los bancos en la economía real y el impacto de una consolidación fiscal adicional.

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

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

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

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

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

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

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

En este contexto, el sector de la vivienda sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. No obstante, la oferta de nueva vivienda se está adaptando a este escenario, situándose en niveles mínimos y es previsible que el importante nivel de oferta existente de vivienda nueva se vaya absorbiendo progresivamente. Así en 2010 el stock alcanzó 687 miles de viviendas nuevas, en datos del Ministerio de Fomento, lo que supuso un ligero descenso del 0,1% respecto a 2009 (ese año aumentó un 12%). Hasta mediados de 2007 el mercado de vivienda continuó creciendo, a pesar de la caída que se inició en las ventas y en las viviendas iniciadas respecto a los máximos alcanzados en años anteriores, y el stock de viviendas terminadas no vendidas aceleró su crecimiento, generando en 2008 un stock aproximado de 600 mil. Esta tendencia se vio ralentizada a partir del año 2009, año en que se produjo una brusca caída de la oferta, mientras que las transacciones lo hicieron de forma más atenuada. Cabe señalar que el mayor stock se sitúa en zonas costeras (Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña acaparan más del 50% del mismo), con menor capacidad de absorción, mientras el resto del stock tendría más rápida salida, aunque el ritmo de disminución dependerá también de la ralentización de la actividad productiva de obra nueva.

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

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

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

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

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

Hechos destacados

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

Para Martinsa-Fadesa el segundo semestre de 2011 sigue estando marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras.

Dado el carácter global de la crisis, los motores del crecimiento a través de la internacionalización del Grupo, si bien suponen una diversificación geográfica del riesgo, están sufriendo una ralentización o decrecimiento de su actividad en mayor o menor medida que en España, donde ya en los últimos años se acusaba un enfriamiento de la economía en general y de la actividad inmobiliaria en particular. No obstante, en el segundo semestre de 2011, más del 80% de los ingresos del Grupo proceden del área internacional.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, renovado sucesivamente, suspende, hasta el 31 de diciembre de 2012, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando los fondos propios de una sociedad se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. El saldo del deterioro registrado por estos conceptos a 31 de diciembre de 2011 por la Sociedad Dominante asciende a 2.068 millones de euros (1.989 millones de euros en 2010). Adicionalmente, por aplicación de estipulaciones establecidas en el Convenio, se han convertido créditos concursales en préstamos participativos por importe de 795 millones de euros. Con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial, acogiéndose a estipulación la 3.3 del Convenio, la Dirección de la Sociedad Dominante ha solicitado a la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio la conversión de créditos por intereses devengados por los créditos concursales en préstamos participativos. La conversión se realizará en la cuantía necesaria para restablecer la situación patrimonial que se desprenda de las cuentas anuales de Martinsa Fadesa, S.A., una vez éstas estén formuladas y auditadas.

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

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

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

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

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

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa-Fadesa a 31 de diciembre, según la tasación realizada por TECNITASA, VALMESA y THIRSA, asciende a 4.220 millones de euros siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.

Martinsa-Fadesa mantiene su presencia internacional en Francia, Marruecos, México, Rumania, Hungría, Polonia, Bulgaria y República Checa.

Evolución de los negocios del Grupo

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2011 la cifra total de 185 millones de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

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

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

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

Investigación y Desarrollo

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

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias en el ejercicio

ANEXO I**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO****SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS****DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR****FECHA FIN DE EJERCICIO****31/12/2011****C.I.F.****A-80163587****Denominación Social: MARTINSA-FADESA, S.A.****Domicilio social: Calle Manuel Guzmán, nº 1 (anteriormente denominada Avda. Alfonso Molina, 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
Banco Financiero y de Ahorros, S.A. (**)		7.497.584	8,045%
BANKIA, S.A.	7.497.584		8,045%
Ahorro Corporación Financiera, S.A., Sociedad de Valores	3.082.936	0	3,308%
D.º María Dolores Ortega Renedo (*)	0	6.613.039	7,096%

(*) A través de Agueira de Inversiones, S. L. (6,912%) y de Vivero de Marlolan S.L., que controla a la Silleiro de InversionSICAV (titular de 91.232 acciones) y de Viveiro Inversiones SICAV (titular de 80.426 acciones)

(**) A través de BANKIA,S.A.

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
BANKIA, S.A.	Mayo de 2011	Segregación negocio de Bancaja y Caja Avila a favor de Banco Financiero de Ahorro y posteriormente de esta ultima a favor de Bankia
BANKIA, S.A..	Septiembre 2011	Transmisión de acciones en pago de posiciones deudoras de D. Fernando Martín y Maria Jesus del Agua de 698.479 acciones

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		41.435.200 (44,462%) (1)	41.435.200 (44,462%)
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%
PETRAXARQUÍA, 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	.193.396 (2,354%)	3.655.660 (4)	3,923
D. Jesús Ignacio Salazar Bello	12	3.655.660 (4)	3,923
AGUIEIRA DE INVERSIONES	6.441.381 (6,912%)	0 (0,00%)	6.441.381 (6,912%)

(*) 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

(*) Ver observaciones del apartado A.7

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 Edaval S.L. 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%

(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 CAPITALES, S.A. y BELLMAR INVERSIONES PATRIMONIALES, S.L.).

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. Rafael Bravo está 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 Administrador 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

(*) Ver observaciones del apartado A.7

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 para sociales 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 **X**

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) BANKIA (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	16,293 %	Consejo de Administración Mientras los referidos accionistas mantengan su inversión y conjuntamente posean más del 50% del capital social, los Accionistas se han comprometido a votar favorablemente al objeto de permitir que los siguientes Inversores tengan derecho a nombrar un (1) consejero cada uno de ellos en el Consejo de Administración de la Sociedad: (i) AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L., (ii) BANKIA (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.). Salvo BANKIA los demás están representados en el Consejo de Administración.

DE ANTEQUERA, S.L., EL ROMERAL DE ANTEQUERA, S.L., AS DE CULTIVO Y GANADO, S.A. y PETRAXARQUÍA, S.L)		
--	--	--

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:

No aplica

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 MARTIN ÁLVAREZ y Mª JESUS DEL AGUA

Observaciones
El control directo lo tiene el accionista mayoritario, esto es FEMARAL (sociedad participada en el 95,39% por D. Fernando Martín Álvarez y su esposa Mª Jesús del Agua a partes iguales, en virtud de la disolución de la sociedad de gananciales por escritura otorgada en diciembre de 2011) que tiene una participación directa e indirecta del 44,46% %. 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	30 junio 2011	Junta General
PETRAXARQUIA	D. Antonio Martín Criado	Vice-presidente	29 Agosto 2.008	11 de marzo 2011	Junta General
TASK ARENAL	D. Jesús Ignacio Salazar Bello	Vocal	29 Agosto 2.008	30 junio 2011	Junta General
D. Fernando Martín del Agua		Vocal	27 Junio 2007	30 junio 2011	Junta General
FEMARAL	D. Eduardo Vélchez Masso	Vocal	27 Junio 2.008	30 junio 2011	Junta General
FT Castellana Consultores	D. Fernando Saiz	Vocal	27 Junio 2.008	30 junio 2011	Junta General
Estructuras Deportivas EDAVAL	D. José Manuel Serra Peris	Vocal	29 Agosto 2008	30 junio 2011	Junta General
ALMARFE	D. Javier Díaz Giménez	Vocal	27 Junio 2.008	30 junio 2011	Junta General
AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.	D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián	Vocal	27 Jun. 2007	30 junio 2011	Junta General

D. Arturo Moya Moreno		Vocal		30 junio 2011	Junta General
-----------------------	--	-------	--	---------------	---------------

Numero Total de Consejeros	11
-----------------------------------	-----------

(*) 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.

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	9,09 %

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.,
FEMARAL, S.L. (representada por D.Eduardo Vilchez Masso)	-----	FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U.
FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. representada por Fernando Sáiz López		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.
AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L. (representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián)		AGUIEIRA DE INVERSIONES, S.L.
ALMARFE (representada por D. Javier Díaz Giménez)		FEMARAL, S.L., FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.U. y ALMARFE, S.L.
Número total de consejeros dominicales		8
% total del Consejo		72,7%

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: BANKIA;S.A. y Ence.
D. ARTURO MOYA MORENO	Es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas, y Periodista. Está diplomado en Urbanismo y ha sido Consejero del Presidente Adolfo Suárez. Diputado por Granada por UCD, presidió la Comisión de Economía y Hacienda del Congreso de los Diputados. Ex Presidente de la Cámara de Comercio de Sevilla, fue Consejero de Financiera y Minera, Presidente de Papelera del Mediterráneo y Director General del Banco de Granada. En la actualidad es Consultor de Empresas, y pertenece a las Fundaciones Forja XXI y FUNDES. Está en posesión de la medalla al Mérito Constitucional y de la Cruz de Alfonso X el Sabio.
Número total de consejeros independientes	2
% total del Consejo	18,2%

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
PETRAXARQUIA, 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	Por acuerdo del Consejo de Marzo de 2011, tiene facultades generales de administración, salvo las reseñadas a continuación que necesita la firma de otro apoderado: (i) <i>Tomar dinero a préstamo, conferir préstamos o créditos a sociedades participadas por la Sociedad. Constituir, aceptar, modificar y cancelar cualesquiera</i>

	<p>garantías personales o reales. Autorizar y firmar arrendamientos financieros de bienes, descuentos en todas sus modalidades, permutas financieras, operaciones de factoring, financiación a proveedores de clientes, cesión y adquisición de créditos en general, bien individualmente la Sociedad, o bien conjuntamente la Sociedad con cualquier clase de personas o entidades públicas o privadas. Pagar deudas. Practicar liquidaciones, y aprobar saldos y diferencias, así como subrogar, modificar, ampliar, rebajar, distribuir, ceder, transmitir, enajenar, cancelar, resolver o extinguir las operaciones y negocios jurídicos que se han citado, documentando cualesquiera de los referidos actos tanto en pólizas de préstamo y crédito como en escrituras públicas. Dar recibos y cartas de pago, (ii) Constituir, aceptar, modificar, prorrogar, novar, ampliar, reconocer, distribuir, dividir, subrogar, ceder, resolver, posponer, subsanar, aclarar, rectificar, extinguir y cancelar hipotecas, prendas, fianzas u otra forma cualquiera de garantía, personal o real, para seguridad de obligaciones de la Sociedad o de entidades participadas, incluso con responsabilidad solidaria.</p>
--	---

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
D. Fernando Martín Álvarez	Town Planning Consultores, S.L.	Representante persona física de Martinsa-Fadesa, S.A., Presidente del Consejo de Administración
D. Fernando Martín Álvarez	Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	Jafemafe, S.L.	Representante persona física de Femaral, S.L., en su calidad de Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	Inomar, S.L.	Representante persona física de Femaral, S.L., en su

		calidad de Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	Inmobiliaria Marplús, S.L.	Representante persona física de Martinsa-Fadesa, S.A., en su calidad de Administrador Único
D. Fernando Martín Álvarez	Fercler, S.L.	Representante persona física de Martinsa-Fadesa, S.A., en su calidad de Administrador Único
D. Fernando Sáiz López	Town Planning Consultores, S.L.	Vocal del Consejo de Administración
D. Fernando Sáiz López	Urbanización Club de Campo de Logroño, S.L.	Representante persona física de Martinsa-Fadesa, S.A., en su calidad de Administrador Mancomunado

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	BANKIA, 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>Adicionalmente, el artículo 38 del Reglamento del Consejo.- Deber de no competencia, establece:</p> <p>El Consejero no puede prestar sus servicios profesionales relevantes en entidades que sean competidoras. No obstante lo anterior, una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes de</p>

la Junta General con ocasión de su nombramiento podrán incorporarse al Consejo de Administración, 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 (y en su defecto, el Consejo de Administración) 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	2.267
Retribución variable	1.081
Dietas	378
Atenciones Estatutarias	--
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	--
Otros	--
TOTAL:	3.726

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	
Créditos concedidos	
Fondos y Plantes 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	

b) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.658	--
Externos dominicales	904	--
Externos independientes	164	--
Otros externos	--	--
TOTAL	3.726	--

c) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	2.644
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante	(0,51%)

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
Rafael Salazar Alonso	Director Auditoría Interna
Remuneración total de la alta dirección (en miles de euros)	474

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	2
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	x	

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		Si, Art 61 ter LMV
---	--	--------------------

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 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:

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
Sobre las previstas en el artículo 61 ter LMV

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
INFORMA

	Si	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. Rafael Bravo Caro	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., ALMARFE, S.L. y FT CASTELLANA CONSULTORES, S.A.V.	Presidente
D. Jesús Salazar Bello	TASK ARENAL, S.L.	Vocal
D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián	AGUIEIRA INVERSIONES, S.L	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

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
ADAPTACIÓN A LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL INFORMANDO EN JUNTA DE 30 JUNIO DE 2011

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 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 25°.- 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 26°.- 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 27°.- 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 28°.- 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.
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 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.

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 y en el poder otorgado a favor del Presidente existen determinadas actuaciones que deben realizarse de forma mancomunada por el 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 que 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.

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 de 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	14
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	7
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos	---
Número de reuniones de la Comisión retribuciones	---

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	4
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	2,86

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
D. Antonio Gil	Director General
D. Enrique García Ricote	Dirección Financiera

NOTA: El Comité de Auditoria, 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 cuenta con la recomendación positiva de la Comisión de Auditoria. 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 Auditoria 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, (iv) En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la

entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, (v) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior

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)	61	180	241
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	43,26%	46,53%	45,66

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
En ejercicio 2010, existen una salvedad por el registro de los intereses devengados por la deuda concursal antes de la aprobación del Convenio. Indicar que el mencionado registro se realizó por aplicación del principio de prudencia, dado que a la fecha de formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2010 el convenio estaba aprobado judicialmente.
Adicionalmente en el informe de auditoría de cuentas del ejercicio 2010 se indican mediante párrafos de énfasis, uno que afectaría al principio de continuidad que dependerá de que el auto judicial que aprueba el convenio adquiera firmeza, se cumpla el Nueva Plan de Viabilidad y se gestione el déficit de tesorería de forma que se pueda atender las obligaciones. El otro párrafo de énfasis está relacionado con las valoraciones de los activos realizadas por expertos independientes.

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	5	5
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	0,5	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.

Consejero	% Particip.	Sociedad	Cargos/Funciones
D. Fernando Martín Álvarez	95,39	Femalar, S.L.	Administrador Solidario
D. Fernando Martín Álvarez	95,39	FT Castellana Consultores, S.A.U.	Administrador
D. Fernando Martín Álvarez	94,88	Almarfe, S.L.	Administrador
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.	No ostenta
D. Fernando Martín del Agua	0,002	Femalar, S.L.	No ostenta
D. Fernando Martín del Agua	0,002	FT Castellana Consultores, S.A.U.	No ostenta
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 Ildefonsa, S.L.	Administrador Único
D. Rafael Bravo Caro	50,00	Mirador de Peinado, S.L.	Administrador Mancomunado
D. Rafael Bravo Caro	--	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
Juan Carlos Rodríguez Cebrián.	99,98	Inversiones Saona, S.L.	Administrador Único
Juan Carlos Rodríguez Cebrián	--	CxG Caixagalicia, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	25,00	Parque La Salaosa, S.L.	No ostenta
Inversiones Saona, S.L.	24,00	Alvarez Conchado y Reysa, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	35,00	Fomento de Iniciativas Inmobiliarias, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	12,50	Nasozena, S.L.	Presidente del Consejo
Inversiones Saona, S.L.	99,99	Dricar de Inversiones, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	93,51	inversiones Peroxa, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	99,68	Northgal, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	99,99	Bekia Energy, S.L.	Administrador Único
Inversiones Saona, S.L.	23,08	Aguieira Inversiones, S.L.	Consejero
Inversiones Saona, S.L.	99,99	San Ginés Gestión de Inversiones, S.L.	Administrador Único
Eduardo Vilchez Massó	45,00	Inmuebles Congessa	No ostenta

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: <ul style="list-style-type: none"> 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 44°.- 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.

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
ALMARFE, S.L., (representada por D. Javier Díaz Giménez.)	Vocal	Externo Dominical

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
D. Arturo Moya Moreno	Presidente	Independiente
FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U. (representada por D. Fernando Saiz López.	Vocal	Externo Dominical
FEMARAL, S.L. (representada por D. Eduardo Vílchez Masso)	Vocal	Externo Dominical

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	X	

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		
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 la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
 - f) En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios

adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

- g) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado f) anterior.
- h) 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.i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.
- m) 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.
- n) Elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo.
- o) Elaborar un informe anual sobre las actividades del propio Comité de Auditoría y Control.
- p) Supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo..
- q) Revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión.

- r) 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.

C) 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. La Comisión 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 de la Comisión.

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. Los cónyuges de los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero
- c) Las sociedades en las que el Consejero, por sí o por persona interpuesta se encuentre en alguna de las situaciones contempladas apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio.

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 apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio
 - b) Las sociedades que formen parte del mismo grupo y sus socios, 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 y las Personas Vinculadas, 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 comunicarán igualmente los cargos o funciones que en ella realizan; 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 para la Junta en régimen de solicitud pública de representación para él u otra persona por cuenta o interés del consejero, que existirá siempre que, de acuerdo con lo establecido en Ley, cuando 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 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., que en la actualidad se encuentra en fase de liquidación, disponen de convenio con adhesiones suficientes.

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

La declaración de concurso no 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 acogió a los instrumentos establecidos en la ley concursal, en particular al concurso voluntario de acreedores, con el fin de que su situación actual de insolvencia fuera superada a la mayor brevedad posible, a través de un convenio sometido a la aprobación judicial..

En este sentido, con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, nombrados por el Juez competente, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de

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

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

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

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

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

- Se crea un sistema de conversión de los créditos (principal e intereses) a crédito participativo con remuneración fija del 6% más remuneración variable equivalente al 70% del beneficio después de impuestos que, conforme a la Ley, pueda ser distribuido entre los accionistas, siendo el límite conjunta de ambas remuneraciones el 15% anual.
- Se crean mecanismos que favorecen las exigencias de fondos propios de la compañía.
- Se establece un plan de desinversión que permitirá generar liquidez para la actividad de la compañía y para el cumplimiento de las previsiones de Convenio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior, le consta a la Sociedad dominante la presentación del correspondiente escrito de preparación de apelación de la sentencia tanto por parte de la Administración Concursal como de alguna otra entidad sindicada, permaneciendo en todo caso en vigor hasta el momento las medidas cautelares acordadas por el Juzgado que prohíben la ejecución de cualesquiera garantías otorgadas en virtud del referido Contrato de Refinanciación.

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 registró la deuda determinada por la Administración Concursal indicada anteriormente, teniendo en cuenta las operaciones posteriores al 24 de julio de 2008 que modifican dicha deuda. Adicionalmente, en dicho ejercicio, teniendo en cuenta el grado de adhesiones realizadas a la propuesta de convenio y la situación en la que se encontraba en su conjunto el proceso concursal, se registró 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, ascendieron 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 2010, no obstante, es preciso destacar los

cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no interrumpió la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, obligó a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirvió de base para la obtención de un acuerdo con la masa de acreedores, pendiente de que 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 2011 se ha continuado con la política realizada en ejercicios anteriores, consistente en un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando la Sociedad a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar a Martinsa-Fadesa, S.A. a realizar desembolsos no previstos.

Riesgo patrimonial

Durante los últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2011, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2011, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados, entre otros motivos, (ver nota 23 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010). Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Riesgo de liquidez

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad dominante ha gestionado y cerrado acuerdos que han permitido mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos durante todo el ejercicio 2011. En este sentido se mantiene actualizado un cash flow operativo para el ejercicio 2012 que arroja un saldo negativo de tesorería al fin del mismo por importe de 49 millones de euros, sin considerar financiación adicional. Si se confirmara esta circunstancia supondría el incumplimiento del Convenio, con sus correspondientes efectos. No obstante, se mantienen negociaciones con entidades financieras para obtener la financiación

adicional permitida en el Convenio que compense el desequilibrio de tesorería estimado a fin del ejercicio 2012, así como la realización de determinadas operaciones comerciales con generación de tesorería adicionales a las incluidas en el mencionado cash flow.

A 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.679 millones de euros (5.647 millones de euros en 2010), de los que 5.422 millones de euros (5.312 millones de euros en 2010) corresponden a deuda derivada de la deuda concursal, sujeta a las condiciones de pago que establece el convenio de acreedores pendiente de aprobación judicial definitiva. La salida de situación concursal obliga a las sociedades del Grupo a atender dicha deuda en las condiciones del Convenio más los pagos que se produzcan contra la masa, bien por deuda nueva contraída, bien por resoluciones judiciales o acuerdos de operaciones iniciadas con anterioridad a la declaración del concurso. En estas circunstancias, el riesgo de liquidez es el más importante al que se enfrenta el Grupo una vez aprobado el Convenio de acreedores.

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 principalmente, la exposición del Grupo al riesgo de crédito se deriva de un posible impago de la contraparte, con un riesgo máximo igual al valor en libros de estos instrumentos.

En relación a la única actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2011 existen créditos derivados de operaciones comerciales, fundamentalmente de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores, por un importe de 263 millones de euros, aproximadamente (263 millones de euros en 2010). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

Asimismo, la actual situación por la que atraviesa la Sociedad Dominante, inmersa en un proceso concursal y con muy limitada accesibilidad al crédito,

podría impedir el desarrollo de proyectos y, en consecuencia, incurrir en incumplimientos con clientes.

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2011 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

De los saldos de clientes, uno de ellos supera el 10% del saldo total, ascendiendo a 37 millones de euros de deuda nominal. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2011 es superior a 10 millones de euros (9 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (324 millones de euros).

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 2011 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 4 millones de euros (4 millones de euros al 31 de diciembre de 2010) y 11 millones de euros (35 millones de euros al 31 de diciembre de 2010), considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo, el efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2010, sería el equivalente a la variación antes mencionada

3. Riesgo de tipo de cambio.-

Al igual que al 31 de diciembre de 2011, como resultado de las inversiones realizadas en países extranjeros (fuera del entorno Euro), entre los que destacan Marruecos, México, Polonia, Rumania, Bulgaria y Hungría, el estado de situación financiera consolidada del Grupo está expuesto a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre monedas. Asimismo, destacamos que el Grupo no buscó cubrir este riesgo dado que su importancia relativa todavía no es significativa.

Adicionalmente, el Grupo también está expuesto a riesgo por tipo de cambio de las transacciones. Este riesgo surge de las compras y ventas realizadas por las unidades operativas en monedas distintas de la moneda funcional. Aproximadamente el 54,7 % de las ventas del Grupo en 2011 (36.3% en 2010) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 44% de los costes de venta (21% en 2010) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2011 y 2010 son los siguientes 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 2011, el 12% (66% en 2010) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 80% (84% en 2010) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 68% (52.9% en 2010) con 29% (8.9% en 2010); 16% (14.2% en 2010) y 23% (30.0 en 2010) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

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, la existencia de un Código de Ética de los Empleados de Martinsa-Fadesa.

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	% de quórum distinto al establecido en art. 103 ISA para los supuestos especiales del art.
--	--	--

	supuestos generales	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 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 193 de la Ley de Sociedades de Capital para materias distintas del las recogidas en el 194.1 Ley de Sociedades de Capital) sólo exige el 25%
El resto es de acuerdo con lo previsto en el 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 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	-----	-----
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 LSC. No obstante los estatutos y el Reglamento de la Junta desarrollan dichos derechos y a 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:
 - (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.
 - (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.

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.

La reunión se entenderá celebrada en donde radique el lugar principal.

2. El lugar principal será el que haya sido indicado en la convocatoria como lugar de celebración de la Junta General y, para el caso de Junta Universal celebrada sin convocatoria previa, el lugar donde se encuentre la mayoría del capital social presente o representado.

3. Si se considera necesario, se dotará a la reunión de un sistema de traducción simultánea.

4. Para velar por el ordenado desarrollo de la reunión, se podrán establecer sistemas de control de acceso a la Junta y se adoptarán las medidas de seguridad que se consideren adecuadas.

5. Con el fin de promover la más amplia difusión del desarrollo de la Junta General y de los acuerdos adoptados en ella, se podrá facilitar el acceso a la misma de los medios de comunicación.

- . 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, cesión global de activos y

	pasivos, trasladar el domicilio al extranjero, 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.
(l)	Nombrar y separar a los Auditores de Cuentas y a los Liquidadores.
(m)	Ejercer la acción de responsabilidad contra los Vocales del Consejo de Administración, Liquidadores o Auditores de Cuenta.
(n)	Decidir sobre la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente, sin perjuicio de la posibilidad de delegación en los administradores en los términos legalmente previstos.
(o)	Decidir acerca de la aplicación de sistemas de retribución consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, así como de cualquier otro sistema de retribución que esté referenciado al valor de las acciones, con independencia de quién resulte ser beneficiario de tales sistemas de retribución.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

En la Junta de 30 de Junio de 2011, hubo modificación de los artículos: 1 Finalidad, 2 Vigencia e interpretación del Reglamento, 4 Página web de la Sociedad, 6 Clases

de Juntas, 7 Competencias de la Junta, 9 Publicación y anuncio de la convocatoria, 12 Derecho de asistencia, 16º Constitución, 17 Planificación y medios, 24 Conclusión de la reunión y acta y, la aprobación del texto Refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

	Datos de asistencia				
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
30 Junio 11	62.511	12.06			74.578

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 30 de junio de 2011

Punto PRIMERO del Orden del Día: Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y Memoria) e Informe de Gestión, de MARTINSA-FADESA, S.A. y de su Grupo Consolidado correspondiente al ejercicio 2010. Aplicación de resultados. Aprobación de la gestión social.

1. Aprobar las cuentas anuales (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo), 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 2010, conforme han sido formulados por el Consejo de Administración en su reunión de 30 de marzo de 2011. 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 2010 refleja un activo y un pasivo por importe de 4.340.038 miles de euros cada uno de ellos, y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al final del Ejercicio un resultado negativo por importe 974.977 miles de euros.

En los Estados Financieros Consolidados (Cuentas Anuales Consolidadas), el Balance a 31 de diciembre de 2010 refleja un activo y un pasivo por importe de 5.000.461 miles de euros cada uno de ellos, un patrimonio neto de (2.296.222) miles de euros y la Cuenta de Resultados al cierre del Ejercicio un resultado negativo por importe de 853.524 miles de euros, de los que 853.329 miles de euros son atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.

2. Aplicación de resultado: a la vista de las pérdidas del ejercicio que ascienden a 974.977 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 2010.

Los acuerdos fueron aprobados por el 99,946% de los votos.

Punto SEGUNDO del Orden del Día: Renovación o nombramiento de auditores.

Se adoptaron los siguientes acuerdos:

Reelegir auditor de las cuentas individuales y consolidadas de la sociedad para el ejercicio 2011 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.

Los acuerdos fueron aprobados por el 99,9984% de los votos,

Punto TERCERO del Orden del Día: Reección y/o nombramiento de Consejeros. Fijación del número de Consejeros.

Se sometieron a votación separada cada una de las propuestas de nombramiento y/o reelección y fijación del número de consejeros y se adoptaron los siguientes acuerdos: Los acuerdos fueron aprobados por el 99,9944% de los votos.

1.- Reelegir como consejero por el periodo de cuatro años a: La Sociedad GRUPO EMPRESARIAL ANTEQUERA, S.L. (D. Rafael Bravo Caro, Naturaleza del cargo: Dominical).

2.- Reelegir como consejero por el periodo de cuatro años a: la Sociedad EDAVAL, ESTRUCTURAS DEPORTIVAS, S.L. (José Manuel Serra Peris Naturaleza del cargo Independiente),

3.- Reelegir como consejero por el periodo de cuatro años a: La Sociedad ALMARFE, S.L., (D. Javier Díaz Giménez, Naturaleza del cargo: Dominical),

4.- Reelegir como consejero por el periodo de cuatro años a: La Sociedad FEMARAL, S.L. (D. Eduardo Vélchez Masso, Naturaleza del cargo: Dominical).

5.- Reelegir como consejero por el periodo de cuatro años a La Sociedad FT CASTELLANA CONSULTORES INMOBILIARIOS, S.A.U., (D. Fernando Saiz López, Naturaleza del cargo: Dominical),

- 6.- Reelegir como consejero por el periodo de cuatro años a: la Sociedad TASK ARENAL, S.L., (Naturaleza del cargo: Dominical)
- 7.- Reelegir como consejero por el periodo de cuatro años a: D. Fernando Martín del Agua. Naturaleza del cargo Dominical
- 8.- Elegir como consejero por el periodo de cuatro años a : La Sociedad AGUIEIRA INVERSIONES, S.L. (D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián Naturaleza del cargo: Dominical)
- 9.- Elegir como consejero por el periodo de cuatro años a: D. Arturo Moya Moreno (naturaleza del cargo: Independiente)
- 10.- Fijar el número de miembros del Consejo de Administración en 11, de acuerdo con lo previsto el artículo 30.1 de los Estatutos.
- 11.- A los efectos de lo previsto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, se autoriza expresamente a todos los miembros que lo sean del Consejo de Administración a realizar el mismo, análogo o complementario genero de actividad que el objeto social de la sociedad, respetando en todo caso lo previsto en el Artículo 229 de la ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos y en los Reglamentos para situaciones de conflicto de interés.

Punto CUARTO del Orden del Día: Estatutos Sociales: Modificación de los artículos: 1 Denominación, 4 Domicilio Social, 7 Representación de las acciones, 9 Dividendos pasivos, 10 Aumentos y disminuciones de capital, emisión de obligaciones u otros valores que reconozcan una deuda, 11 Derecho de suscripción preferente, 18 Clases de Junta General, 19 Convocatoria de la Junta General, 20 Derechos de asistencia, 21 Representación en la Junta General, 22 Derechos de información, 23 Constitución de la Junta, 31 Clases de consejeros y equilibrio del Consejo, 34 Convocatoria, constitución y adopción de acuerdos, 40 El Comité de auditoria. Aprobación del texto Refundido de los Estatutos.

Artículo 1º.- Denominación

La sociedad tendrá la denominación MARTINSA-FADESA, S.A., y se registrá por los presentes Estatutos y en lo no previsto en ellos, por la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley") y legislación complementaria.

Artículo 4º.- Domicilio social

1. *La Sociedad tiene su domicilio en, La Coruña, Calle Manuel Guzmán, nº 1, -anteriormente denominada Avda. de Alfonso Molina sin número.*
2. *El Consejo de Administración podrá acordar el traslado de dicho domicilio a cualquier otro lugar del mismo término municipal, en cuyo caso podrá dar nueva redacción a este Artículo, siendo competente asimismo para decidir la creación, supresión o traslado de sucursales a cualquier lugar del territorio nacional o al extranjero.*

Artículo 7º.- Representación de las acciones

1. *Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable (en los que se anotarán los derechos reales que*

existan sobre las mismas rigiéndose por lo dispuesto en la Ley, del Mercado de Valores, y demás disposiciones aplicables), que reflejará las menciones recogidas en la escritura de emisión y están íntegramente desembolsadas.

2. La legitimación para el ejercicio de los derechos de accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista.

Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de los registros contables.

Artículo 9º.- Desembolsos pendientes

En caso que proceda el desembolso pendiente, éste se hará en metálico y en el plazo máximo de cinco (5) años, contados desde la constitución de la Sociedad o, en su caso, desde el respectivo acuerdo de aumento de capital, o en su defecto, en las condiciones que decida el Consejo de Administración dentro del plazo máximo referido anteriormente.

Artículo 10º.- Aumentos y disminución de capital, emisión de obligaciones u otros valores que reconozcan una deuda

1. La Sociedad podrá aumentar o reducir su capital social con arreglo a las disposiciones legales sobre la materia.

2. El aumento de capital podrá efectuarse en parte con cargo a nuevas aportaciones y en parte con cargo a reservas o beneficios.

3. Cuando el aumento del capital no se suscriba íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas, salvo que las condiciones de la emisión hubieran previsto expresamente lo contrario.

4. La Junta General podrá acordar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, la reducción de capital para amortizar un determinado grupo de acciones, siempre y cuando dicho grupo esté definido en función de criterios sustantivos, homogéneos y no discriminatorios. En ese caso, será preciso que la medida sea aprobada tanto por la mayoría de las acciones de los accionistas pertenecientes al grupo afectado como por la mayoría de las acciones del resto de los accionistas que permanecen en la Sociedad.

5. En el caso de reducción de capital por devolución de aportaciones, el pago a los accionistas podrá efectuarse, total o parcialmente, en especie siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en el artículo 44º.4 de los presentes Estatutos.

6. La Sociedad podrá emitir obligaciones u otros valores que reconozcan o creen una deuda, con o sin garantía, con sujeción a los límites y condiciones legalmente establecidos. La Sociedad podrá también prestar su garantía a las emisiones de valores que realicen sus filiales.

Artículo 11°.- Derecho de suscripción preferente

1. En caso de aumento de capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dineraria, ya sean ordinarias o privilegiadas, los antiguos accionistas, en su caso, podrán ejercitar en la forma prevista por la Ley el derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean, dentro del plazo que a este efecto les concedan los Administradores de la Sociedad que no será inferior a quince días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de las nuevas acciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El derecho de suscripción preferente será transmisible en las mismas condiciones que las acciones de las que derive. En los aumentos con cargo a reservas, la misma regla será de aplicación a los derechos de asignación gratuita de las nuevas acciones.

2. La Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración que decida la ampliación podrá acordar la supresión total o parcial de este derecho de suscripción preferente cuando el interés de la sociedad así lo exija, y con las condiciones previstas en la Ley. No habrá derecho a suscripción preferente cuando el aumento de capital se deba a la absorción de otra sociedad o de todo o en parte del patrimonio escindido de otra sociedad o la conversión de obligaciones en acciones.

En particular, podrá entenderse que concurren razones de interés social suficientes para justificar la supresión del derecho de suscripción preferente cuando ello sea necesario para facilitar (i) la adquisición de activos -incluidas participaciones en otras sociedades- convenientes para el desarrollo del objeto social; (ii) la colocación de las acciones nuevas en mercados extranjeros; (iii) la captación de recursos mediante el empleo de técnicas de colocación basadas en la prospección de la demanda aptas para maximizar el tipo de emisión de las acciones; (iv) la incorporación de un socio industrial o tecnológico, y (v), en general, la realización de una operación que resulte conveniente para la Sociedad.

3. La Junta General podrá delegar en los administradores de la Sociedad, en la forma y dentro de los límites establecidos por la Ley, la posibilidad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la Junta General.

Artículo 18°.- Clases de Junta General

1. La Junta General puede ser Ordinaria o Extraordinaria.

2. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Asimismo, la Junta General Ordinaria deliberará y adoptará acuerdos sobre otro asunto que, siendo propio de la competencia de la Junta General, figure incluido en su orden del día. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

3. Toda Junta que no sea la prevista en el punto 2 anterior tendrá la consideración de la Junta General Extraordinaria.

Artículo 19º.- Convocatoria de la Junta General

1. *Las Juntas Generales tanto Ordinarias como Extraordinarias habrán de ser convocadas por el Consejo de Administración.*
2. *El Consejo de Administración convocará la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, y la Junta General Extraordinaria siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.*
3. *Asimismo, el Consejo de Administración deberá convocar la Junta General cuando: a) lo solicite un número de socios titular de, al menos, un 5 por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta y b) se formule una Oferta Pública de Adquisición que no haya merecido la aprobación del Consejo de Administración. En estos casos, la Junta deberá ser convocada dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente para convocarla, y deberá celebrarse dentro de los plazos previstos en la Ley, (lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exigiera otros plazos distintos de los aquí previstos). El Consejo de Administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.*
4. *La convocatoria, tanto para las Juntas Generales Ordinarias como para las Extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página Web de la Sociedad, salvo que por disposición legal se establezca otros medios para la difusión del anuncio, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración debiendo ser firmado por quien tenga facultad de certificar los acuerdos del Consejo de Administración. La Sociedad tendrá una página Web (www.martinsafadesa.com) en que se informará a los accionistas, inversores y mercado general de las convocatorias de Juntas, de los hechos y documentación exigida por estos estatutos y el Reglamento de la Junta General y, con ocasión de las convocatorias de Juntas se habilitará un foro electrónico de accionistas que se sirva de cauce de relación entre accionistas.*
5. *El anuncio de convocatoria expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria, junto a todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos para Juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.*
6. *Cuando así lo exija la Ley, la convocatoria incluirá la mención al derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes técnicos previstos.*
7. *Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días hábiles siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la*

reunión de la Junta.

8. En caso de asistencia a la Junta por medios telemáticos, en la convocatoria de la Junta General se describirán los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el Consejo de Administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. 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 el anuncio de convocatoria.

9. Las reuniones de las Juntas tendrán lugar en el domicilio social, a no ser que en la convocatoria se designe expresamente otro lugar del municipio donde la Sociedad tenga establecida la sede social. No obstante, lo anterior, la Junta podrá celebrarse en cualquier otro lugar de territorio español si así lo dispone el Consejo de Administración con ocasión de la convocatoria de la Junta.

10. La Junta General podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta del Consejo de Administración o de un número de socios que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de las sesiones en que se celebre la Junta, se considerará única levantándose una sola acta para todas las sesiones.

11. El Reglamento de la Junta General establecerá y desarrollará, en su caso, el procedimiento y funcionamiento de la Junta General regulado en los presentes Estatutos sociales.

Artículo 20º.- Derecho de asistencia

1. Todos los accionistas que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de un mínimo de 100 acciones, podrán asistir a la Junta General.

2. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta que además mantengan la titularidad hasta la celebración de la Junta y, se hallen al corriente en el pago de los desembolsos pendientes, y se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa, en la que se indicará el número y la clase de acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. La tarjeta será emitida por la entidad encargada del registro contable a favor de los titulares de acciones que acrediten tenerlas inscritas en dicho registro con, al menos, la antelación indicada en el párrafo anterior. No obstante, el Consejo de Administración podrá autorizar que la "tarjeta" se sustituya por documentos equivalentes emitidos por otras entidades.

3. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que no asistan por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.

4. El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Artículo 21º.- Representación en la Junta General

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 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 en este caso lo previsto en el artículo 27º para la emisión del voto por los citados medios, en la medida en que no sea incompatible con la naturaleza de la representación.*
3. *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.*
4. *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.*
5. *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.*
6. *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.*
7. *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, en su defecto al Vice-secretario siempre que éstos últimos no fueran Consejeros.*
8. *Salvo los supuestos de representación tras solicitud pública a los que se aplicarán las reglas legales en vigor,*

en cada caso, ninguna persona podrá acumular representaciones que con sus votos propios le atribuyan derechos de voto por encima del tres por ciento del capital social.

Artículo 22°.- Derecho de Información

1. Los accionistas podrán solicitar los informes o aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos de su interés en la forma que establezcan las Leyes aplicables, y recibirán información a través de la página web de la Sociedad en la forma que establezcan la Ley, los presentes Estatutos, y las normas de gobierno interno.
2. Desde el mismo día de publicación de la convocatoria de la Junta General y hasta el séptimo día anterior al previsto para su celebración en primera convocatoria, los accionistas podrán solicitar por escrito las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Además, con la misma antelación y forma, los accionistas podrán solicitar informaciones aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad de la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.
3. Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de celebración de la última Junta General.
4. Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.
5. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los apartados anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

Artículo 23°.- Constitución de la Junta

1. La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.
2. No obstante lo anterior, para que la Junta General, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión o escisión, cesión global de activo y pasivo, traslado del domicilio al extranjero, o sobre la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesario, en caso de segunda convocatoria, la concurrencia del veinticinco por ciento del capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de

los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su celebración ni alterarán el quórum de votación.

Artículo 31º.- Clases de consejeros y equilibrio del Consejo

1. El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes tendrá en cuenta la estructura accionarial y procurará que en la composición del órgano, los Consejeros Externos (Consejeros Independientes y Consejeros Dominicales) constituyan una amplia mayoría. En todo caso, la determinación de la composición del Consejo, se realizará de la manera que asegure la representatividad más adecuada del capital social.

2. A estos efectos se entenderá que son Consejeros Ejecutivos todos aquellos Consejeros de la Sociedad que desempeñen funciones ejecutivas o directivas en la misma o sus filiales, y en todo caso los que mantengan una relación contractual estable de carácter laboral o mercantil con la Sociedad o sus Filiales, distinta de la que es propia de la condición de Consejero, y los que tengan alguna capacidad de decisión en relación con alguna parte del negocio de la Sociedad, o su grupo, mediante delegación o apoderamientos estables conferidos por el Consejo o por otras instancias de la Sociedad o sus Filiales.

3. Serán Consejeros Externos aquellos que no tengan la consideración de Consejeros Ejecutivos de conformidad con la definición del párrafo anterior.

4. Lo dispuesto en los puntos anteriores no afecta a la soberanía de la Junta General, ni merma la eficacia del sistema proporcional, que será de obligada observancia cuando se produzca la agrupación de acciones prevista en la Ley.

Artículo 34º.- Convocatoria, constitución y adopción de acuerdos

1. El Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo acuerde, y siempre que lo disponga su Presidente o lo soliciten, al menos, cinco de sus componentes que deberán expresar en la solicitud los asuntos a tratar, en cuyo caso se convocará para reunirse dentro de los siete días siguientes a la petición. La convocatoria podrá hacerse por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada Consejero por el Secretario o Vicesecretario, siguiendo las instrucciones del Presidente, con una antelación de al menos un día respecto de la fecha de la reunión, salvo en el caso de circunstancias extraordinarias apreciadas por el Presidente, en cuyo caso podrá convocarse el Consejo sin cumplir dicho plazo.

2. Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en el lugar que se determine en la convocatoria.

3. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, entre presentes o representados, la mayoría de sus componentes. No obstante lo anterior, el Consejo quedará, igualmente, válidamente constituido, sin necesidad de convocatoria previa, cuando concurran a la reunión, entre presentes y representados, la totalidad de sus miembros.

4. *La representación para concurrir al Consejo habrá de recaer necesariamente en otro Consejero, deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Consejo.*
5. *Salvo en los casos en que así se requiera legal o estatutariamente, los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes. En caso de empate en las votaciones será dirimente el voto del Presidente.*
6. *El Consejo podrá igualmente tomar acuerdos por escrito sin necesidad de realizar sesión, de acuerdo con lo establecido en la Ley. Asimismo, podrán celebrarse reuniones del Consejo mediante multiconferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema análogo, de forma que uno o varios de los consejeros asistan a dicha reunión mediante el indicado sistema. A tal efecto, la convocatoria de la reunión del Consejo de Administración, además de señalar la ubicación donde tendrá lugar la sesión física, a la que deberá concurrir el Secretario del Consejo, deberá mencionar que a la misma se podrá asistir mediante conferencia telefónica, videoconferencia o sistema equivalente, debiendo indicarse y disponerse los medios técnicos precisos a este fin, que en todo caso deberán posibilitar la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes. El Secretario del Consejo de Administración deberá hacer constar en las actas de las reuniones así celebradas, además de los consejeros que asistan físicamente o, en su caso, representados por otro consejero, aquellos que asistan a la reunión a través del sistema de multiconferencia telefónica, videoconferencia o sistema análogo.*
7. *El Consejo de Administración podrá deliberar sobre las materias propias de su competencia, aunque no figuren en el Orden del Día de la convocatoria.*
8. *El Consejo elaborará un Reglamento de Organización y Funcionamiento del propio Consejo.*

Artículo 40º.- El Comité de Auditoría

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. *El Comité de Auditoría tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia.*
3. *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 (1) año desde la fecha de su cese. No obstante, el Presidente podrá cesar de su cargo antes de que haya transcurrido el periodo de cuatro años (4) si así lo requiriese el plazo de duración estatutaria del cargo de Consejero.*

B) Normas de funcionamiento

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.
2. 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.
3. El Presidente del Comité de Auditoría presidirá las reuniones y dirigirá las deliberaciones.
4. 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.
5. El Comité de Auditoría elaborará un Informe anual sobre sus actividades que se incluirá en el informe de gestión de la Sociedad.

C) Competencias

1. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración y el Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:
 - (a) Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
 - (b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de auditores externos de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, incluyendo las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación.
 - (c) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, y con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, informar sobre el nombramiento y cese del Director de dichos servicios.
 - (d) Conocer el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y los sistemas de control interno de la Sociedad.

(e) 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 su caso, en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

(f) Revisar el contenido de los informes de auditoría antes de su emisión, procurando que dicho contenido y la opinión sobre las cuentas anuales se redacte de forma clara y precisa.

(g) Vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales en materia de contabilidad y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, e informar al Consejo de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.

(h) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado e) anterior.

2. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar 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.

Los acuerdos fueron aprobados por el 99,9978% de los votos,

Punto QUINTO del Orden del día: Reglamento de la Junta General de Accionistas. Modificación de los artículos: 1 Finalidad, 2 Vigencia e interpretación del Reglamento, 4 Página web de la Sociedad, 6 Clases de Juntas, 7 Competencias de la Junta, 9 Publicación y anuncio de la convocatoria, 12 Derecho de asistencia, 16 Constitución, 17 Planificación y medios, 24 Conclusión de la reunión y acta y, la aprobación del texto Refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Se produce la intervención del secretario quien explica a los asistentes las modificaciones realizadas al Reglamento de la Junta General. A continuación dado que los señores accionistas han tenido acceso al informe del Consejo de Administración, que incorpora las explicaciones pertinentes y texto a doble columna del texto actual y el propuesto, así como el texto refundido del Reglamento de la Junta General y, dado que las modificaciones propuestas han estado disponibles para los accionistas en la web de la sociedad, los señores accionistas por unanimidad acuerdan dar por leídos dichos textos.

Se adoptaron los siguientes acuerdos: modificar los artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Modificación de los artículos: 1 Finalidad, 2 Vigencia e interpretación del Reglamento, 4 Página web de la Sociedad, 6 Clases de Juntas, 7 Competencias de la Junta, 9 Publicación y anuncio de la convocatoria, 12 Derecho de asistencia, 16 Constitución, 17 Planificación y medios, 24 Conclusión de la reunión y acta, que pasa a tener su siguiente redacción:

Artículo 1º. Finalidad

El presente Reglamento regula, de conformidad con las disposiciones legales y los Estatutos Sociales, la organización y funcionamiento de la Junta General de Accionistas, su convocatoria, preparación, información, concurrencia y desarrollo, con el fin de facilitar a los accionistas el ejercicio de sus correspondientes derechos.

Con la asunción del Reglamento la Sociedad:

- da cumplimiento al deber impuesto la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley”);*
- incorpora y desarrolla los mandatos legales sobre gobierno corporativo a que está sujeta MARTINSA-FADESA, S.A. como sociedad con acciones cotizadas en Bolsa; y*
- asume los principios y las recomendaciones sobre gobierno corporativo, adaptados a la realidad accionarial de MARTINSA-FADESA, S.A.*

El presente Reglamento deberá ser difundido por el Consejo de Administración entre los accionistas y el público inversor, y publicarse en la página Web de MARTINSA-FADESA, S.A. (en adelante, la “Sociedad”).

Artículo 2º. Vigencia e interpretación del Reglamento

- 1. El presente Reglamento estará en vigor mientras la Sociedad cotiche en cualquiera de las Bolsas de Valores españolas, y será de aplicación a partir de la primera Junta General que se celebre tras su aprobación.*
- 2. El Reglamento será interpretado conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y en los Estatutos de la Sociedad. Las dudas que suscite la aplicación del Reglamento serán resueltas por el Consejo de Administración, el Presidente ejecutivo o el Consejero Delegado, dando cuenta en tal caso a los accionistas en la primera Junta General que se celebre. Las que susciten durante la celebración de la Junta General serán resueltas pro el Presidente de la Junta General con la asistencia del Secretario de la Junta General. En caso de conflicto entre este Reglamento con lo establecido en los Estatutos prevalecerá las disposiciones estatutarias*
- 3. El presente Reglamento podrá ser modificado por la Junta General a propuesta del Consejo de Administración que adjuntará informe que justifique la modificación. Para su modificación serán necesarias las mayorías previstas en el artículo 23.1 de los Estatutos.*

Artículo 4º. Página Web de la Sociedad

- 1. Como instrumento para asegurar la transparencia de la actuación social y, al tiempo, permitir una mayor eficacia en el ejercicio de sus derechos por los accionistas, así como para facilitar la relación de éstos con la Sociedad, ésta mantendrá una página Web, incorporando las últimas tecnologías, que se regulará de acuerdo con las normas legales, estatutarias y este Reglamento. En esta página Web se incluirán, entre otros, de conformidad con las normas aplicables:*

1. Información societaria:

- a. Estatutos vigentes;
- b. Reglamento del Consejo de Administración;
- c. Reglamento de la Junta General de accionistas;
- d. Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el mercado de valores.

2. Accionistas:

- a. Participaciones significativas en el accionariado comunicadas a la sociedad, y pactos parasociales comunicados;
- b. Participaciones u opciones de los Consejeros en el capital, notificadas a la sociedad;
- c. Autocartera comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores;
- d. Programas de compra de autocartera aprobados.

3. Consejo de Administración, órganos delegados, Comité de Auditoria y Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

- a. Composición del Consejo de Administración, con la condición de cada consejero y en caso de ser dominical al accionista que representen, su fecha de nombramiento, sus sucesivas prórrogas y la duración del cargo;
- b. Identidad del Presidente ejecutivo y, en su caso, del Consejero Delegado y de los miembros de la Comisión Ejecutiva, y composición del Comité de Auditoria y Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
- c. Perfil personal y biográfico de los consejeros, así a la pertenencia a otros Consejos.

4. Junta General:

- a. Anuncios de convocatoria de Junta General;
- b. Propuestas de acuerdos que se someten a la Junta General de accionistas por el Consejo de Administración o, en su caso, por otros accionistas conforme a Derecho sobre las materias del orden del día de la Junta General;
- c. Informes y otra información que esté a disposición de los accionistas con anterioridad a una Junta

General convocada;

- d. Instrucciones sobre el ejercicio del derecho de información del accionista;*
- e. Modalidades de ejercicio del voto por correo, electrónico u otros medios a distancia, incluyendo los formularios que, en su caso, se requieran para ello;*
- f. Medios y procedimientos para conferir la representación en la Junta General, con detalle de la representación con solicitud pública y de la manifestada por correo postal o electrónico o por otro medio de comunicación a distancia, incluyendo, en su caso, los formularios para ello;*
- g. Información sobre anteriores Juntas Generales, con datos de asistencia y sobre su desarrollo, texto de los acuerdos adoptados y de su votación.*

5. Gobierno corporativo:

- a. Informes públicos anuales de Gobierno Corporativo.*

6. Información de interés para accionistas:

- a. Calendario de actuaciones previstas de interés para el accionista -pago de dividendos, difusión de información financiera y celebración de Juntas Generales de accionistas;*
- b. Anuncios de pago de dividendos y otros dirigidos a accionistas o acreedores, con indicación de importes brutos y netos, fechas y particularidades sobre su pago y fechas en que la negociación bursátil se iniciará ex-cupón;*
- c. Folletos y comunicaciones previas registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores;*
- d. Datos de contacto (incluyendo, al menos, dirección postal y de correo electrónico) para la comunicación de los accionistas con la Sociedad (Servicio de Atención al Inversor).*

7. Información financiera y de negocio:

- a. Cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo y Memoria) de últimos ejercicios con cuentas aprobadas;*
- b. Opiniones de auditoría de últimos ejercicios con cuentas aprobadas;*
- c. Informes de gestión de últimos ejercicios con cuentas aprobadas;*

- d. *Informes anuales de últimos dos ejercicios con cuentas aprobadas;*
- e. *Información financiera periódica difundida del último ejercicio y del ejercicio en curso;*
- f. *Hechos relevantes del ejercicio en curso y de los últimos anteriores comunicados a la Comisión Nacional del Mercado de Valores;*
- g. *Presentaciones públicas a analistas financieros y mercados de valores del último ejercicio y del ejercicio en curso;*
- h. *Otra información financiera que se haya hecho pública sobre la Sociedad o su grupo por la propia compañía, y aquella publicada por un tercero que, en su caso, se considere relevante.*

8. Información bursátil sobre las acciones de la Sociedad:

9. Foro electrónico de accionistas

En la página web de la Sociedad y con ocasión de la convocatoria de las Juntas Generales, se habilitará un Foro Electrónico de Accionistas, al que podrán acceder con las debidas garantías tanto los accionistas individuales como las asociaciones voluntarias que aquéllos puedan constituir en los términos legalmente previstos, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de las Juntas Generales. En el Foro podrán publicarse propuestas que pretendan presentarse como complemento del orden del día anunciado en la convocatoria, solicitudes de adhesión a tales propuestas, iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de minoría previsto en la ley, así como ofertas o peticiones de representación voluntaria. El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores, determinando el procedimiento, plazos y demás condiciones para el funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.

El Foro no constituye un canal de comunicación entre la Sociedad y sus accionistas y se habilita únicamente con la finalidad de facilitar la comunicación entre los accionistas de Martinsa-Fadesa, S.A. con ocasión de la celebración de la Junta General.

- 2. *La página Web será instrumento complementario para el ejercicio del derecho de información por parte de los accionistas, además de la posibilidad que les asiste de solicitar la información en forma impresa.*

Artículo 6º. Clases de Juntas

- 1. *La Junta General puede ser Ordinaria o Extraordinaria. En ambos casos la Junta General se regirá por las normas establecidas en la legislación vigente, en los Estatutos Sociales y en el presente Reglamento.*
- 2. *La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Asimismo, la Junta General Ordinaria deliberará y adoptará acuerdos sobre otro asunto que, siendo propio de la competencia de la Junta General, figure incluido*

en su orden del día. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

3. Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de la Junta General Extraordinaria.

Artículo 7°. Competencias de la Junta

La Junta General, debidamente convocada y legalmente constituida, 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, cesión global de activos y pasivos, trasladar el domicilio al extranjero, 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.*
- (p) *Nombrar y separar a los Auditores de Cuentas y a los Liquidadores.*
- (q) *Ejercer la acción de responsabilidad contra los Vocales del Consejo de Administración, Liquidadores o Auditores de Cuenta.*
- (r) *Decidir sobre la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente, sin perjuicio de la posibilidad de delegación en los administradores en los términos legalmente previstos.*
- (s) *Decidir acerca de la aplicación de sistemas de retribución consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, así como de cualquier otro sistema de retribución que esté referenciado al valor de las acciones, con independencia de quién resulte ser beneficiario de tales sistemas de retribución.*

En el ejercicio de sus competencias la Junta General no interferirá en las competencias y funciones del Consejo de Administración.

Artículo 9º. Publicación y anuncio de la convocatoria

1. *La Junta General, tanto para las Juntas Generales Ordinarias como para las Extraordinarias, se convocará mediante anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad, salvo que por disposición legal se establezcan otros medios para la difusión del anuncio, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de procurar realizar la convocatoria con antelación suficiente para facilitar al máximo que todos los accionistas puedan anticipar su participación. El anuncio de convocatoria se remitirá por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a los demás organismos rectores de los mercados en los que coticen, de acuerdo con las normas vigentes en los respectivos mercados.*

2. *El anuncio de convocatoria expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que han de tratarse, con indicación, en su caso, de los puntos del orden del día que han sido incluidos a solicitud de los accionistas legitimados. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.*

Cuando así lo exija la Ley, la convocatoria incluirá la mención al derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes técnicos previstos.

Si la Junta General hubiese de decidir sobre cualquiera de las cuestiones que requieren la asistencia de un quórum reforzado de acuerdo con la ley o los Estatutos, se hará constar expresamente en la convocatoria, señalando los extremos que precisan de ese quórum reforzado para su deliberación y voto.

El anuncio indicará que los accionistas pueden delegar su representación para la Junta General con sujeción a

los requisitos legales y estatutarios.

Indicará, específicamente, cómo podrá formalizarse la representación o ejercitarse el voto por correo, por medios electrónicos o por otros medios de comunicación a distancia, así como el plazo límite para ello, de conformidad con la ley y con las disposiciones concretas de este Reglamento contenidas en los artículos 11, 12 y 13.

El anuncio explicitará cualquier derecho específico de información que legal o estatutariamente corresponda a los accionistas en relación con la Junta General, adicional al establecido con carácter general por la Ley y el artículo 9 de este Reglamento.

El anuncio de la convocatoria figurará firmado por el Secretario del Consejo de Administración o por otra persona que tenga facultad de certificar los acuerdos del Consejo de Administración.

La información relevante en relación con la Junta General para los accionistas incluirá datos de contacto con los servicios de atención al inversor (incluyendo, como mínimo, la dirección postal y la dirección de correo electrónico) a través de los cuales los accionistas podrán solicitar información o formular sugerencias o propuestas conforme a la Ley, los Estatutos o este Reglamento.

3. Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días hábiles siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

4. Las reuniones de las Juntas tendrán lugar en el domicilio social, a no ser que en la convocatoria se designe expresamente otro lugar del municipio donde la Sociedad tenga establecida la sede social. No obstante, lo anterior, la Junta podrá celebrarse en cualquier otro lugar de territorio español si así lo dispone el Consejo de Administración con ocasión de la convocatoria de la Junta.

5. La Junta General podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta del Consejo de Administración o de un número de socios que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de las sesiones en que se celebre la Junta, se considerará única levantándose una sola acta para todas las sesiones.

Artículo 12º. Derecho de asistencia

1. El accionista deberá acreditar su condición de accionista (sea como propietario, sea como persona legitimada para ejercitar los derechos propios de la condición de accionista según los Estatutos) respecto de las acciones con las que pretenda concurrir a la Junta General.

La acreditación deberá efectuarse en la forma, de entre las previstas en este Reglamento, que decida el Consejo de Administración o sus órganos delegados y se haya indicado en el anuncio de convocatoria.

2. Podrán asistir a la Junta General los accionistas que, de forma individualizada o agrupadamente con otros, se hallen al corriente el pago de los desembolsos pendientes y acrediten ser titulares de un mínimo de 100 acciones.

3. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta que además mantengan la titularidad hasta la celebración de la Junta y, se hallen al corriente en el pago de los desembolsos pendientes, y se provean de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa, en la que se indicará el número y la clase de acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir. La tarjeta será emitida por la entidad encargada del registro contable a favor de los titulares de acciones que acrediten tenerlas inscritas en dicho registro con, al menos, la antelación indicada en el párrafo anterior.

La acreditación de la condición de accionista, si el Consejo de Administración o sus órganos delegados así lo admitieran podrán llevarse a cabo, por los siguientes modos y circunstancias:

(a) Papeleta de asistencia: expedida por la propia Sociedad y puesta en el domicilio social a disposición del resto de los accionistas.

(b) certificado de legitimación: expedido, con antelación no superior a seis meses a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria, por Iberclear o por una entidad participante en los sistemas de registro, compensación y liquidación de valores que sea depositaria de las acciones de la Sociedad ("Entidades Depositarias"), pudiendo la Sociedad exigir como requisito el depósito o la inmovilización del certificado o de las acciones hasta la conclusión de la Junta General.

4. Antes del comienzo de la sesión se entregará a los asistentes el texto de las propuestas de acuerdos que se someterán a la decisión de la Junta General, sin incluir necesariamente los documentos anexos si los tuvieran, y, en su caso, el texto de aquellas respuestas proporcionadas a los accionistas para atender las solicitudes de información que hubiesen formulado por escrito con anterioridad a la celebración de la Junta General, cuando el Consejo de Administración considere necesario o conveniente su conocimiento por los accionistas asistentes a la sesión.

5. Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que no asistan por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.

6. El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización. En particular, el Presidente podrá facilitar el acceso a la Junta a la prensa económica y a analistas financieros para promover la más amplia difusión del desarrollo de la sesión y de los acuerdos adoptados. El personal de los medios de comunicación que a tal efecto asista a la Junta General deberá estar acreditado.

7. El Presidente podrá disponer la grabación audiovisual de la Junta General o su retransmisión por Internet o medios de comunicación.

Artículo 16°. Constitución

1. La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

2. No obstante lo anterior, para que la Junta General, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión o escisión, o la cesión global de activo y pasivo, el traslado del domicilio al extranjero y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesario, en caso de segunda convocatoria, la concurrencia del veinticinco por ciento del capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su celebración ni alterarán el quórum de votación.

3. Si el quórum de asistencia alcanzado bastare para decidir sobre unos puntos del Orden del Día pero no sobre otros, la Junta General se constituirá para deliberar y decidir únicamente sobre aquellos puntos para los que concurre quórum suficiente.

Artículo 17°. Planificación y medios

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.

La reunión se entenderá celebrada en donde radique el lugar principal.

2. El lugar principal será el que haya sido indicado en la convocatoria como lugar de celebración de la Junta General y, para el caso de Junta Universal celebrada sin convocatoria previa, el lugar donde se encuentre la mayoría del capital social presente o representado...

3. Si se considera necesario, se dotará a la reunión de un sistema de traducción simultánea.

4. Para velar por el ordenado desarrollo de la reunión, se podrán establecer sistemas de control de acceso

a la Junta y se adoptarán las medidas de seguridad que se consideren adecuadas.

5. Con el fin de promover la más amplia difusión del desarrollo de la Junta General y de los acuerdos adoptados en ella, se podrá facilitar el acceso a la misma de los medios de comunicación.

Artículo 24°. Conclusión de la reunión y acta

1. Finalizada la votación de las propuestas de acuerdo, concluirá la celebración de la Junta y el Presidente levantará la sesión.

2. De cada reunión de la Junta General de Accionistas se extenderá por el Secretario un acta, que incluirá la lista de asistentes y que contendrá un resumen de las deliberaciones, expresión literal de cada uno de los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones para cada uno de ellos y las informaciones o precisiones de las que los Accionistas hayan querido dejar constancia.

El acta será aprobada al concluir la reunión por los asistentes a ella o, dentro de los quince días siguientes, por el Presidente y dos accionistas interventores, designados uno por la mayoría y otro por la minoría. En este último caso, el Presidente propondrá el nombre de un accionista para que actúe como primer interventor a estos efectos. Se someterá a la votación de la Junta el nombramiento de dicha persona y aquellos accionistas que, en su caso, hayan votado en contra del nombramiento, elegirán por la mayoría de los votos que integren, el segundo interventor. Se entenderá que el interventor de la mayoría será aquel que obtenga mayor número de votos, siendo el otro el de la minoría.

El acta será autorizada con las firmas del Presidente y del Secretario y, además, con las de los dos accionistas interventores, en su caso. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

Las actas se inscribirán en el Libro de Actas especial para las Juntas Generales.

3. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta. Estará obligado a hacerlo siempre que, con cinco días de antelación al previsto para la celebración de la Junta, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento del capital social.

El acta notarial no necesita ser aprobada.

Los acuerdos fueron aprobados por el 99,9982% de los votos.

Punto SEXTO del Orden del Día: Aplicación del régimen de consolidación fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto Sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004.

Se tomaron los siguientes acuerdos:

El acogimiento de MARTINSA FADESA S.A. al Régimen de Consolidación Fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, como sociedad dominante del conjunto de sociedades dependientes integradas en su grupo fiscal, en las que se cumplen los requisitos para la aplicación del régimen de consolidación fiscal atribuidos en el artículo 67 y 70 del citado Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

A estos efectos, se delega en el Consejo de Administración, la facultad para elegir el momento, ejercicio social en que producirá sus efectos la consolidación fiscal y las circunstancias en que se proceda a comunicar el presente acuerdo a la Administración tributaria en los términos que establece la normativa del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo consolidado quedará compuesto por las siguientes sociedades: **Sociedad dominante:** Martinsa Fadesa SA, **Sociedades dependientes:** Arco Iris Gestión SL, Baranda Azul SA, Casino de Badaguas SA, Confias Home SL, Enera Energia SL, Eurogalia SL, Fadesa Canarias SL, Fadesa Village Resort SL, Fercler SL, Golf de Aranjuez SL, Hotel Balneario de Villalba SL, Hotel Fuerteventura Golf SL, Inmobiliaria Fuerteventura SA, Inmobiliaria Marplus SA, Inomar SL, Jafemafe SLU, Lamps SA, Miño Golf SL, Monteagraria 2006 SL, Pinturas Meldorf SA, Sotoverde Golf SL, Town Planning SL, Tr 2 SL, Triple Gest SL, Urbanización Club de Campo de Logroño SL y Urbanizadora de Peñaroja en Pego SL.

Los acuerdos fueron aprobados por el 99,9944% de los votos

Punto SÉPTIMO del Orden del Día: Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultad de sustitución, para formalizar, subsanar, interpretar y ejecutar los acuerdos que adopte la Junta General.

Se tomaron los siguientes acuerdos:

Facultar a cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, incluidos el Secretario no Consejero, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda:

- a) Comparecer ante Notario de su elección y elevar los anteriores acuerdos a escritura pública, así como realizar y otorgar cuantos actos o documentos públicos o privados sean necesarios para llegar a la inscripción en el Registro Mercantil de los anteriores acuerdos, otorgando asimismo cuantos documentos públicos o privados fueran precisos de subsanación o modificación de errores o complementarios de los primeros y, asimismo, cuantas escrituras de subsanación o complementarias fueran precisas para adaptar estos acuerdos a la calificación del Registrador Mercantil.
- b) Realizar en nombre de la Sociedad cuantos actos jurídicos fuesen precisos con el fin de ejecutar los anteriores acuerdos y llevarlos a buen fin.
- c) Interpretar, aplicar, ejecutar y desarrollar los acuerdos aprobados, incluida la subsanación a la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, o de cualquiera autoridades, funcionarios e instituciones competentes para ello y de los mismos, así como

para subsanar cualquier error, defecto u omisión que pudiera impedir el cumplimiento de cuantos requisitos puedan ser legalmente exigibles para la eficacia de los citados acuerdos.

Los acuerdos fueron aprobados por el 99,9982% de los votos.

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 Accionistas e Inversores", que tras un "clik", abre acceso a las siguientes pestañas: Info General,

Información Económico-Financiera y 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 Auditoria 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 existen dos Consejeros Independientes,

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 18%. 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.

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, una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes de la Junta General con ocasión de su nombramiento podrán incorporarse al Consejo de Administración, 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 (y en su defecto, el Consejo de Administración) 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 2011, 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 Nombramientos y Retribuciones, hasta después de la celebración de la propia junta.

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.

Cumple

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 refiera 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

Cumple

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.**

No aplicable

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

Cumple

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

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 seno de la empresa.

Cumple

2º 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: La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por una mayoría de Consejeros externos. En el consejo de administración tal y como se ha informado existen dos consejeros independiente, que presiden la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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 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 29 de marzo de 2012

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

ANEXO:
INFORME ANUAL QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 61.BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 61.bis de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de MARTINSA_FADESA, S.A., debe presentar anualmente a la Junta General de accionistas un informe explicativo sobre las materias contenidas en dicho precepto legal.

A) Valores que no se negocian 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.

La sociedad no tiene emitidos Valores, distintos de las propias acciones de la sociedad. 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 y cualquier restricción al derecho de voto.

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) Normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad.

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.

D) 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.

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.

E) Acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos 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.

Existe un caso 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 anual del empleado vigente en el momento de producirse la extinción del contrato con un máximo de dos anualidades.

b) Consejero ejecutivo: En relación con el Consejero Ejecutivo, el contratos regulador 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 y prevén una indemnización equivalente a dos anualidades cuando se rescinda la relación por causas no imputables al ejecutivo o dimisión del mismo en el caso que se produzca la sucesión de empresa o un cambio importante en la titularidad de la misma que tenga un efecto una renovación de sus órganos rectores o el contenido y planteamiento de su actividad principal.

F) Una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera.

El marco regulatorio español sobre sistemas de control interno, donde conviven obligaciones vinculantes con recomendaciones voluntarias del Código Unificado de Buen Gobierno, exige que los Comités de Auditoría tengan conocimiento del proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la entidad.

La Ley 12/2010, de 30 de junio, modifica entre otras la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, e incorpora a la legislación española, a través de la modificación de la disposición adicional decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, nuevas competencias de los comités de auditoría de las entidades cotizadas. Entre estas competencias figuran la supervisión de la eficacia del control interno, de los sistemas de gestión de riesgos y del proceso de elaboración y presentación de la información financiera.

El apartado 4, puntos 2 y 3 de la disposición adicional decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, al respecto de las competencias mínimas de los Comités de Auditoría, quedan redactados como sigue:

- “2. Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.”
- “3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.”

Adicionalmente, en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, se introduce un nuevo artículo 61 .bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, que modifica el contenido mínimo del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), anteriormente regulado en el artículo 116 de la Ley del Mercado de Valores. En particular cabe destacar el deber de inclusión en el IAGC de una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera regulada. El contenido y estructura final del IAGC se determina por el Ministerio de Economía y Hacienda o, en su habilitación expresa, por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

F. Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF)

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa es el máximo órgano de decisión del Grupo, delegando la gestión ordinaria en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección, y concentrando, por lo tanto, su actividad en la función de control y supervisión.

Dentro de las responsabilidades directas que ha de ejercer el Consejo en relación al Sistema de Control Interno de la Información Financiera, el Reglamento del Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa, S.A., aprobado por el Consejo de Administración el 23 de julio de 2007 y modificado por acuerdo del 25 de mayo de 2011, recoge en su artículo 7 las siguientes:

- “Impulsar y supervisar la gestión de la sociedad.
- Identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- Determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.
- Ratificar en su caso, previo informe y aprobación de la Comisión de Auditoría, la información financiera que por su condición de sociedad cotizada deba hacerse pública con carácter periódico.”

Asimismo, según se establece en este mismo Reglamento, el Consejo de Administración asigna al Comité de Auditoría, entre otras, las siguientes responsabilidades en materia de control interno sobre la información financiera:

- *“Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.*
- *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”.*
- *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.*

Adicionalmente, en su reunión de fecha 25 de mayo de 2011 el Consejo de Administración aprobó un “Plan de actuación en relación a los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera”, que ratificaba la responsabilidad del Consejo en la existencia de un SCIIF adecuado y eficaz, y la responsabilidad de la alta dirección de la compañía en cuanto a su diseño, implantación y funcionamiento, así como la asignación al Comité de Auditoría, con el apoyo de Auditoría Interna, de la responsabilidad de su supervisión.

Específicamente, la Dirección Financiera de Administración y Consolidación, es responsable de la existencia y mantenimiento del SCIIF.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

Según el Reglamento del Consejo de Administración corresponden al Consejo de Administración las siguientes funciones:

- *“Fijar las bases de la organización corporativa para una mejor eficacia y efectiva supervisión.*
- *Control de la actividad de la gestión y evaluación de los directivos.”*

Asimismo, se le atribuyen a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las siguientes responsabilidades básicas:

- *Informar sobre el nombramiento o destitución de los Altos Directivos con dependencia inmediata del Consejero Delegado.*
- *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.*
- *Revisar periódicamente los programas de retribución variable, ponderando su adecuación y sus rendimientos.”*

La estructura organizativa de Martinsa-Fadesa se concreta en un organigrama aplicable tanto a la matriz como a todas las sociedades filiales cuyo control corresponde a la propia Martinsa-Fadesa y contiene las funciones principales a realizar por cada uno de los departamentos.

La Dirección de Recursos Humanos, Prevención y Servicios Generales, que depende de la Dirección General, es la responsable de definir, implantar y revisar la estructura organizativa

del Grupo en general y, en consecuencia, de las unidades implicadas en el proceso de elaboración de la información financiera en particular.

Del mismo modo, la Dirección de Control de Gestión y Sistemas tiene entre sus funciones la de proponer a la Dirección General mejoras y actualizaciones en las funciones y responsabilidades del Grupo Martinsa-Fadesa, que favorezcan la solidez del modelo de control interno vinculado a los procesos de generación de la información financiera.

En última instancia, es el Consejo de Administración quien aprueba los cambios que se producen en la definición y diseño tanto de la Estructura Organizativa como del Manual de Puestos y Funciones del Grupo.

La estructura organizativa de Martinsa-Fadesa junto con la descripción de las principales funciones a desarrollar por cada departamento está publicada en la Intranet de la compañía.

Por otro lado, la estructura de poderes existente se adecua a la estructura de la organización mediante la delegación de facultades según función/puesto de forma mancomunada, permitiendo el ejercicio de la actividad de forma descentralizada, aunque determinadas facultades se ejercitan de forma centralizada.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

El Grupo Martinsa-Fadesa dispone de un Código de Ética aprobado por el Consejo de Administración, que constituye una declaración expresa de los valores y principios básicos de actuación que deben regir la conducta de todos los empleados que trabajan en el Grupo, en el cumplimiento de sus funciones y en sus relaciones comerciales y profesionales.

Su aprobación e implantación han sido difundidas a todos los miembros de la organización a través de correo electrónico, y está permanentemente disponible en la intranet de la compañía para su descarga o consulta.

El Código de Ética es aplicable a todos los miembros de los órganos de administración, al personal directivo y a todos los empleados de las entidades que forman parte del Grupo, con independencia de la posición que ocupen o del lugar en el que desempeñen su trabajo. Todos ellos tienen la obligación de conocerlo y cumplirlo, así como de colaborar en su implantación.

Asimismo, el propio Código contempla la posibilidad de ampliar su ámbito de aplicación a cualesquiera personas físicas o jurídicas que mantengan relaciones comerciales o empresariales con el Grupo Martinsa-Fadesa cuando, por la naturaleza de dicha relación, sus actividades puedan afectar a la imagen y reputación de este.

El Reglamento del Consejo atribuye en su artículo 20 a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la función de *“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”*.

Por otro lado, en el artículo 19 apartado C de competencias del Comité de Auditoría, se atribuye a este la función de *“Recibir información y, en su caso, de emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad”*.

Cualquier modificación o actualización del Código de Ética deberá ser aprobada por el Consejo de Administración.

Los principios generales incluidos en el Código de Ética son los que se enumeran a continuación:

- Cumplimiento de la legalidad
- Integridad y honestidad
- Transparencia
- Respeto a los Derechos Humanos

En cuanto a la información financiera y al registro de las operaciones, el Código en su apartado 5.2.5 relativo a la transparencia e integridad de la información, recoge lo siguiente:

“El Grupo Martinsa-Fadesa considera fundamental la transparencia de la información, tanto la que se maneja internamente en la gestión de sus negocios como la que se publica a los mercados, adoptando procedimientos específicos para garantizar que es veraz, completa, comprensible, precisa y puntual”.

“En particular se garantizará la fiabilidad e integridad de la información financiera que, de acuerdo con las normas aplicables y principios generales de funcionamiento de los mercados y de buen gobierno que la sociedad tenga asumidos, se suministre públicamente a los mercados en los que coticen sus acciones y a los entes reguladores de dichos mercados, cumpliendo los plazos y demás requisitos establecidos legalmente”.

“Para cumplir con este objetivo, se deberán aplicar las políticas contables, los sistemas de control y los mecanismos de supervisión definidos por el Grupo, para que la información relevante se identifique, prepare y comunique en tiempo y forma adecuados”.

“Asimismo, el Consejo de Administración y demás órganos directivos velarán periódicamente por la eficacia del sistema de control interno sobre la elaboración de la información financiera a remitir a los mercados”.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación al Comité de Auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

Con el objetivo de poder prevenir, detectar e identificar riesgos derivados de la existencia de prácticas irregulares y conductas fraudulentas de índole económico financiera en el seno de la organización, así como de infracciones del Código de Ética, el Comité de Auditoría ha puesto a disposición de los empleados del Grupo Martinsa-Fadesa un canal de denuncias.

Sus principales características se pueden resumir en los siguientes puntos:

1. Es de libre acceso para todos los empleados a través de la intranet del Grupo.
2. Debe utilizarse únicamente para informar de irregularidades financieras o contables, de

infracciones del Código de Ética, o recibir asesoramiento sobre asuntos relacionados.

3. Garantiza en todos los casos la más absoluta confidencialidad no admitiéndose denuncias anónimas.

4. Cumple estrictamente con la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal.

5. Se instrumentaliza a través de la Dirección de Auditoría Interna bajo el control del Comité de Auditoría del Grupo Martinsa-Fadesa.

Las irregularidades financieras y contables, y las consultas y asesoramiento respecto de las políticas y legislación aplicable en materias económico financieras relacionadas con posibles fraudes, podrán versar, pero sin estar limitado a ello, entre otros, sobre los siguientes aspectos:

- Infracciones del Código de Ética.
 - Fraude y falta de ética profesional en relación con temas de contabilidad y auditoría y balances incluyendo ofensas criminales relacionadas con la contabilidad, auditoría y estados financieros.
 - Infracción de la legislación antimonopolio y de defensa de la competencia.
 - Conflicto de interés.
 - Corrupción y malversación/Robo.
 - Falsificación de contratos, informes o registros.
 - Infracción de valores relacionados con títulos incluyendo operaciones con información privilegiada.
 - Otras conductas que resulten inapropiadas y contrarias a los intereses de Martinsa-Fadesa de carácter financiero y contable.
- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

El personal de Martinsa-Fadesa involucrado en los diferentes procesos relacionados con la información financiera, participa en programas de formación y actualización periódica de conocimientos, con el principal objetivo de que pueda desarrollar de manera eficaz sus funciones.

Las sesiones de formación y actualización son promovidas, en la mayoría de los casos, de manera interna por la Dirección de Financiera, de Administración y Consolidación.

Del mismo modo, la Dirección de Recursos Humanos, Prevención y Servicios Generales, facilita a los empleados del Grupo a través de la intranet diferentes cursos de formación a distancia sobre una amplia variedad de materias, entre las que se encuentran temas relacionados con los procesos de generación de la información financiera y otros aspectos de la gestión empresarial.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Como parte integral de la estructura de Buen Gobierno, el Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa ha decidido adoptar una Política de Control y Gestión de Riesgos cuyo fin último es definir los criterios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la operativa del Grupo, asegurando un marco adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.

A través de esta Política, Martinsa-Fadesa ha establecido unas directrices que ayuden a mantener los riesgos dentro de unos límites de tolerancia apropiados y facilitar los elementos clave para decidir sobre el nivel de riesgo que es aceptable.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose, y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

La Política de Control y Gestión de Riesgos aprobada por el Consejo de Martinsa-Fadesa es de aplicación a todas las sociedades del Grupo, a todas las direcciones y a la gestión de todos los procesos significativos, incluidos aquellos que están vinculados al cumplimiento de los objetivos de la información financiera.

En relación a los riesgos derivados de la información financiera, el proceso de Evaluación de los Riesgos de la información financiera cubren específicamente los derivados de los objetivos de Existencia y Ocurrencia, Integridad, Valoración, Derechos y Obligaciones y Presentación, Desglose y Comparabilidad.

La responsabilidad en la actualización de la Política de Control y Gestión de Riesgos recae en el Comité de Auditoría. Así lo dispone el apartado 4 de dicho documento, que además establece que esta actualización se debe producir *“cuando lo juzgue necesario al darse alguna de las siguientes circunstancias:*

- *Cambios regulatorios*
- *Cambios organizativos*
- *Identificación de mejoras que incrementen la eficacia o eficiencia del Modelo”*

En cualquier caso, el Comité de Auditoría revisa, con periodicidad anual, la conveniencia de actualizar la mencionada Política.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

Como parte importante del proceso de consolidación y reporting, la Dirección Financiera, de Administración y Consolidación actualiza mensualmente el perímetro de consolidación del Grupo. Estas actualizaciones mensuales se refuerzan con el apoyo de la Dirección de Asesoría Jurídica, que periódicamente revisa la corrección de los porcentajes de participación.

A este respecto cabe señalar que todos los cierres mensuales son sometidos al Consejo de Administración, que delega en la Comisión de Auditoría la facultad de *“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”*.

También figura entre sus responsabilidades la de *“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”*.

No obstante lo anterior, actualmente no existen en el Grupo ni estructuras societarias complejas, ni entidades de instrumentales o de propósito especial, ni cualquier otra de naturaleza análoga que puedan afectar negativamente a la transparencia del Grupo.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

El Modelo de Riesgos asumido por Martinsa-Fadesa considera todos aquellos riesgos a los que está expuesto el Grupo y, en especial, aquellos que puedan afectar a la viabilidad y supervivencia de la Organización.

El criterio elegido para la categorización de los riesgos obedece al origen de los factores que los provocan: externos, internos y aquellos asociados a la información para la toma de decisiones. Además, tiene en cuenta tanto los riesgos propios del sector donde opera la Organización, como las circunstancias en las que se encuentra Martinsa-Fadesa:

- Riesgos externos: relacionados con factores ajenos a la Organización pero que puedan provocar cambios importantes en su actividad. Esta clase de riesgos afecta a la imagen de la Organización, a las relaciones con inversores o disponibilidades de capital y financiación. Proviene de factores ajenos como la coyuntura económica actual o la aparición de nueva legislación relativa al sector en el que Martinsa-Fadesa realiza su actividad.
 - Riesgos asociados a procesos internos: provienen de factores relacionados con el personal, los procesos, la tecnología y la organización de los recursos de Martinsa-Fadesa. Dentro de este grupo se identifican los siguientes tipos de riesgo: Operativos, Tecnológicos y de Sistemas de Información, de Recursos Humanos, Financieros y Fraude.
 - Riesgos asociados a la información disponible para la Toma de Decisiones: son aquellos que dificultan la obtención de la información necesaria para la gestión de forma puntual y con la calidad suficiente.
- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

Como ya hemos apuntado en otros apartados de este informe, el Consejo de Administración recoge en el artículo 19 de su Reglamento, entre otras cuestiones, la facultad que tiene

delegada sobre el Comité de Auditoría relativa a *“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”*.

Adicionalmente, el Consejo de Administración aprobó para el ejercicio 2011 un plan de actuación con el objetivo de adecuar los sistemas de control interno sobre la información financiera a las recomendaciones emitidas por el grupo de trabajo de la CNMV. Asimismo, ratificaba la responsabilidad del Consejo en la existencia de un SCIIF adecuado y eficaz, otorgaba a la alta dirección de la compañía la responsabilidad en cuanto a su diseño, implantación y funcionamiento, y asignaba al Comité de Auditoría, con el apoyo de Auditoría Interna, la responsabilidad de su supervisión.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgos de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Martinsa-Fadesa tiene documentados los procesos y subprocesos que pueden tener una mayor incidencia tanto en las actividades de negocio como en los estados financieros. Dichos procedimientos incluyen una descripción de sus aspectos clave, documentación detallada de sus flujos de actividades y los responsables implicados en las mismas.

Adicionalmente se han identificado los riesgos que afectan a los principales procesos de la compañía, las actividades de control que han sido diseñadas e implantadas para mitigarlos, los responsables de su ejecución, la frecuencia con la que se deben aplicar, las evidencias de que el control se ha aplicado y, en su caso, las recomendaciones de mejora que es necesario implementar cuando el riesgo residual, esto es el riesgo que no queda cubierto por el control, supera los niveles tolerancia admitidos por la compañía. Toda esta información está ha sido documentada en las correspondientes matrices de riesgos y controles de los principales procesos. La implantación de las recomendaciones de mejora se está llevando a cabo durante 2012.

Dentro de los procedimientos que han sido documentados se encuentra el de “Cierre y Reporting”, que incorpora todas las actividades relacionadas con el cierre contable de los estados financieros y la generación y presentación de informes a la Dirección, al Consejo de Administración y a terceros, entre los que se incluyen las obligaciones de información en el ámbito de los mercados de valores.

En cualquier caso, tal y como se establece en el Reglamento del Consejo de Administración, es finalmente el Comité de Auditoría quien en última instancia se responsabiliza de *“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”*. También lo es de *“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 de *“Informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo”*.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La estructura tecnológica de Martinsa-Fadesa, que integra entre otros elementos la electrónica de red, sistemas de seguridad, servidores, sistemas operativos, bases de datos, sistema de backups, sistemas de almacenamiento y aplicaciones, ha sido diseñada por la Dirección de Sistemas para adecuarla a las necesidades operativas del Grupo. Este departamento depende de la Dirección de Control de Gestión y Sistemas de Información.

Las principales aplicaciones que soportan los procesos en que se basa la información financiera son:

- ERP SAP: sobre el cual actualmente pivotan tanto las actividades transaccionales de la empresa como las administrativas, convirtiéndose en la aplicación más crítica. Los principales módulos y desarrollos implementados sobre el ERP son:

Gestión financiera: Módulo FI- Financial Accounting.

- FI-GL Contabilidad general.
- FI-AP Proveedores/deuda suelo.
- FI-AR Clientes.
- FI-AA Gestión de activos fijos.

Para el proceso de control: Módulo CO – Controlling.

- CO-CEL Cost element.
- CO-CCA Cost center.
- CE-PCA Profit Center.
- Módulo PS – Project System.

Para la gestión de viajes: Módulo FI- Financial Accounting.

- FI-TV Travel management.

Para el proceso de gestión de compras : Módulo MM – Material management.

- MM – PUR Purchasing.
- MM-IV Invoice verification.

Para el proceso de gestión presupuestaria:

- Módulo FM – Fund management.

Para la gestión de tesorería

- Módulo TR – Tresasury.
- TR-TM Treasury Management.
- TR-CMCash Cash management.

Por otro lado se han desarrollado soluciones específicas en ABAP (lenguaje de programación de SAP) a las necesidades de la compañía como son:

- Gestión de Activos.

- Cierre Financiero.
 - Gestión Patrimonial.
 - Informes de Gestión.
-
- Aplicación comercial MINERVA: su función es dar soporte a todos procesos comerciales, así como el registro de las operaciones administrativas.
 - Aplicación de control de costes de construcción CoCo: aplicación de soporte a todos los procesos del departamento de construcción y control de obra
 - ETL: sistema de traspaso de información entre el sistema comercial y de control de costes de construcción y SAP.

Tanto el diseño, operativa, accesos y políticas asociadas a la arquitectura de sistemas y aplicaciones se encuentran documentados en un Manual de Servicios de la Dirección de TI.

Por otro lado, la compañía cuenta con una política de retención de backup que ha sido establecida para facilitar la reconstrucción de los sistemas informáticos en caso de caída del sistema por causas diversas (malfuncionamiento del mismo, corrupción de datos, fallos de corriente, caída de sistemas informáticos, etc.), y la pervivencia de la información de los usuarios y departamentos almacenada en los sistemas corporativos.

El soporte de las infraestructuras de sistemas y comunicaciones, y el mantenimiento de aplicaciones se encuentran externalizados. Para poder efectuar un adecuado seguimiento de la calidad del servicio, se han establecido en el propio contrato una serie de indicadores y procedimientos de control, cuya supervisión y evaluación es responsabilidad de la Dirección de Sistemas.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Prácticamente todas las tareas que tienen que ver con la preparación de la información financiera son realizadas por personal de Martinsa-Fadesa, no obstante, para el proceso de valoración de los activos inmobiliarios se recurre a tasadores independientes.

Dado el volumen y la importancia que la valoración de la cartera de activos inmobiliarios tiene para el Grupo, todas las tareas y controles vinculados al proceso de tasación están reguladas y controladas tanto interna como externamente.

A nivel externo, en el Convenio presentado por los principales acreedores de la compañía, vigente desde el pasado 22 de marzo, se adoptó el acuerdo de tasar todos los activos *"semestralmente a Valor de Mercado por dos entidades tasadoras"*. Asimismo, a la Comisión de Control y Seguimiento encargada de velar por el cumplimiento del Convenio se le otorga la facultada de *"Acordar con MTF la designación de hasta tres firmas de reconocido prestigio nacional y/o internacional, encargadas de la valoración de las filiales internacionales"*.

Por otro lado, la compañía cuenta con un procedimiento interno que regula y define con precisión el alcance, políticas generales, actividades y controles a efectuar sobre las tasaciones y las compañías subcontratadas para su realización.

A estos efectos, cabe informar que durante el ejercicio 2011 las valoraciones de activos han sido efectuadas por tres sociedades de tasación independientes, de acuerdo con los criterios establecidos por el Banco de España y presentes en la regulación específica del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo.

El cálculo utilizado en los métodos de valoración empleados, se ha realizado conforme al desarrollo que de éstos se hace en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de la que no se han tenido en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige por no estar sujeto a la citada Orden

Como ya hemos comentado anteriormente, otro de los ámbitos en los que la subcontratación de terceros es especialmente relevante es la externalización de algunos servicios relativos a los sistemas de información. Dichos servicios son los relacionados con el soporte de las infraestructuras de sistemas y comunicaciones, y con el mantenimiento de aplicaciones. En este caso es el propio contrato el que establece los niveles de servicio, que son supervisados por la Dirección de Sistemas. De este modo, con el objetivo de efectuar un seguimiento y evaluación permanente de la calidad del servicio prestado, se han establecido unos indicadores basados en los tiempos de respuesta y de resolución de incidencias. Estos resultados se complementan con encuestas sobre el nivel de satisfacción de los usuarios.

El control de las métricas y niveles de cumplimiento de estos indicadores de calidad se efectúa en los diferentes comités de seguimiento que se han constituido al efecto, Dirección, Coordinación y Seguimiento, que se reúnen con periodicidades semanales, mensuales y cuatrimestrales respectivamente.

Por otro lado, las nuevas aplicaciones o los cambios a realizar en las aplicaciones existentes se hacen siempre bajo las especificaciones de la Dirección de Sistemas de Martinsa-Fadesa y, en todo caso, la subida a producción la realiza el departamento de Sistemas de Martinsa-Fadesa.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General de Martinsa-Fadesa, a través de la Dirección Financiera de Administración y Consolidación, es responsable de la preparación y actualización del Manual de Políticas Contables.

El objetivo de dicho manual es mostrar de manera resumida los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros consolidados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF") aprobadas por la Unión Europea.

El manual es de aplicación a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como a los negocios conjuntos y entidades asociadas. En aquellos casos en los que Martinsa-Fadesa no tenga control pero sí influencia significativa, se realizan los ajustes y reclasificaciones necesarios a los estados financieros de la asociada con el fin de que los criterios contables aplicados sean homogéneos con los aplicados por el grupo.

La preparación de la información financiera de cada Sociedad es responsabilidad de su Dirección Financiera de Administración y Consolidación, que velará por la correcta aplicación de las Políticas Contables de Martinsa-Fadesa.

Existen determinadas decisiones que, con el fin de poder garantizar una aplicación uniforme de las políticas contables, requieren la autorización de la Dirección General de Martinsa-Fadesa. Los asuntos sobre los cuales se solicitará dicha autorización son los siguientes:

- Criterio a adoptar en Martinsa-Fadesa en el caso de que la NIIF permita alternativas de contabilización.

- La aplicación anticipada de una nueva NIIF o CINIIF.
- El cambio de criterio de contabilización en los casos en que existan alternativas.
- La consideración de una línea de negocio o rama de actividad como disponible para la venta u operación interrumpida.
- La evaluación del deterioro de activos o grupo de activos y su impacto en los Estados Financieros.
- El tratamiento contable de cualquier operación no habitual y que sea relevante desde el punto de vista de su materialidad para Martinsa-Fadesa.

En el caso de surgir nuevos negocios dentro de Martinsa-Fadesa o transacciones no normalizadas hasta la fecha, deberá facilitarse la información necesaria a la Dirección Financiera de Administración y Consolidación, para que defina y comunique las nuevas políticas contables de obligatorio cumplimiento que sean de aplicación.

Por otro lado, La Dirección Financiera de Administración y Consolidación es la dirección responsable de responder a las cuestiones y dudas que surjan de la aplicación de la normativa aplicable.

Las actualizaciones del Manual de Políticas Contables por cambios normativos u otros motivos se realiza, al menos, con periodicidad anual y, si el cambio normativo es relevante, de forma inmediata.

Antes de realizar dicha actualización, se informa de los cambios producidos al Comité de Auditoría de Martinsa-Fadesa.

El Manual de Políticas Contables es aplicable a todos los cierres, tanto mensuales, trimestrales, semestrales como anuales.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La información que se envía por parte de las Sociedades al Departamento Financiero de Administración y Consolidación es a través de "Paquetes de Información Financiera" (PIF) y diferentes plantillas de datos en formato Excel. Todos estos documentos están automatizados para su agregación (existen controles de errores a la hora de integrarse en el programa de consolidación e informes para su corrección en una nueva carga). Con dicha información se elaboran la información financiera del Grupo y los diferentes informes para la Dirección General Corporativa.

La información sobre el SCIIF es facilitada por la Dirección Financiera de Administración y Consolidación y por el Departamento de Auditoría Interna.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el Comité de Auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Grupo Martinsa-Fadesa cuenta con una función de auditoría interna que da soporte al Comité de Auditoría en su función de supervisión del sistema de control interno.

Tal y como viene recogido en el Estatuto de Auditoría Interna aprobado por el Comité de Auditoría *“El objetivo fundamental del Departamento de Auditoría Interna consiste en evaluar que el sistema de control interno es efectivo y adecuado para las necesidades de la Organización, y tiene capacidad para ofrecer una seguridad razonable de que los riesgos del negocio están controlados”*.

El propio Estatuto define por sistema de control interno *“el conjunto de procedimientos, métodos, normas, políticas e instrucciones emitidas y diseñadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, la dirección y cualquier otro personal autorizado, para proporcionar una cierta seguridad respecto a la consecución de los objetivos en relación a los siguientes aspectos:*

- *Fiabilidad e integridad de la información financiera y de gestión.*
- *Eficacia y eficiencia de las operaciones.*
- *Protección de activos.*
- *Cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables.”*

Dentro de las funciones atribuidas al Departamento de Auditoría Interna se incluye *“el examen y evaluación de la adecuación y efectividad de los sistemas de organización y control interno, incluyendo los sistemas de control interno sobre la información financiera (SCIIF)”*.

Durante el ejercicio 2011 el Departamento de Auditoría Interna, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, ha desarrollado un proyecto de adaptación de los sistemas de control interno sobre la información financiera (SCIIF) a la nueva legislación y a las recomendaciones que en esta materia ha emitido el grupo de trabajo de la CNMV.

Dicho proyecto de adaptación se ha completado en las siguientes cuatro fases:

- Diagnóstico: consistente en el análisis y evaluación de los sistemas de control interno existentes en el Grupo respecto al Marco de Referencia y a los Indicadores básicos de información definidos por la CNMV.
- Definición de objetivos de control: adaptados a la situación de la compañía y basados en los planes de acción resultantes del diagnóstico inicial.
- Selección de medidas a llevar a cabo: priorización y establecimiento de un plan de acción orientado al cumplimiento de los objetivos de control fijados, que fue recogido formalmente en un Plan de actuación en relación a los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera, y aprobado en última instancia por el Consejo de Administración.
- Implantación de medidas: que permitan disponer al Grupo de unos sistemas de control eficientes y eficaces en cuanto a su diseño y funcionamiento, y adaptados a su operativa y circunstancias actuales.

Las actividades de la Comisión de Auditoría, tanto de supervisión en materia de SCIIF como del resto de ámbitos de su competencia, quedan perfectamente reflejadas en las actas de sus reuniones.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos, puedan comunicar a la alta dirección y al Comité de Auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Las normas de funcionamiento y competencias del Comité de Auditoría se encuentran recogidas en el Reglamento del Consejo de Administración. En este se establece que *“El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que los 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". Adicionalmente, "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".

En este sentido, el Comité de Auditoría trata en sus reuniones periódicas, entre todos los aspectos que son de su competencia, lo relativo a los sistemas de control interno y a las eventuales debilidades que se puedan detectar y que pudieran afectar a la fiabilidad y exactitud de los estados financieros, requiriendo si fuera preciso a las áreas que pudieran estar implicadas con el fin de obtener la información y aclaración necesaria y, en su caso, impulsar las correspondientes medidas correctoras.

F.6 Otra información relevante

No aplica

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como Anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información relativa al SCIIF del Grupo Martinsa-Fadesa no ha sido aún objeto de revisión por parte del auditor externo. Ello es debido a que la compañía continúa en el proceso de implantación del Plan de Acción del SCIIF que está previsto concluir en 2012.

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 2011, formuladas en la reunión del 29 de marzo de 2012 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que los informes de gestión aprobados junto con aquellas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de MARTINSA-FADESA, en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 29 de marzo de 2012

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