

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados e Informe de
Gestión Intermedio Consolidado
Correspondientes al semestre finalizado el 31 de diciembre de 2008.

(NO AUDITADOS)

ÍNDICE Núm. Pág.

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	5
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	6
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	11
4.- OTRAS OPERACIONES DEL EJERCICIO 2008	13
5.- INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6.- INMOVILIZADO MATERIAL	16
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	17
8 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS	17
9. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	27
10.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.....	28
11.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	31
12.- EXISTENCIAS	32
13.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	33
14.- INGRESOS A DISTRIBUIR.....	35
15.- PROVISIONES	36
16.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	37
17.- IMPUESTOS.....	38
18.- INGRESOS Y GASTOS	39
19.- PARTES VINCULADAS.....	41
20.- HECHOS POSTERIORES	43

Informe de gestión

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

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

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008.

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

		31-12-08	31-12-07
ACTIVIDADES CONTINUADAS			
Venta de bienes		610.778	1.144.839
Prestación de servicios		3.215	53.263
Ingresos de arrendamientos		4.479	3.678
Ingresos	<i>Nota 5</i>	618.472	1.201.780
Coste de venta	<i>Nota 5</i>	(626.114)	(1.095.524)
Margen bruto		(7.642)	106.256
Otros gastos de explotación	<i>Nota 21.1</i>	(188.760)	(119.094)
Otros ingresos de explotación		7.376	2.192
RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES			
		(189.026)	(10.646)
Dotación amortización inmovilizado		(5.528)	(8.788)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	<i>Nota 21.2</i>	(2.436.972)	(533)
RESULTADO OPERATIVO			
		(2.631.525)	(19.968)
Ingresos financieros	<i>Nota 21.3</i>	14.943	9.896
Gastos financieros	<i>Nota 21.3</i>	(393.785)	(452.576)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 13</i>	(1.466)	(1.809)
Resultados por ventas de participaciones		--	7.883
Resultado por combinación de negocio		--	416.293
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	(12.407)	(1.594)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
		(3.024.240)	(41.876)
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 20.3</i>	589.100	145.097
RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
		(2.435.140)	103.221
ACTIVIDADES DISCONTINUADAS			
Pérdida del año después de impuestos por operaciones discontinuadas		--	(37.335)
RESULTADO NETO			
		(2.435.140)	65.886
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	<i>Nota 15</i>	(2.044)	(5.547)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE			
		(2.437.184)	60.339
Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)	<i>Nota 15</i>	(26,62)	0,87

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008.

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

		31-12-08	31-12-07
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	Nota 5	(3.024.240)	(41.876)
Resultado neto antes de impuestos de operaciones discontinuadas		--	(37.335)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios		--	194.519
Transacciones no monetarias			
Amortizaciones y depreciaciones		5.528	8.788
Variación de provisiones por deterioro	Nota 21.2	2.461.047	47.904
Variación provisiones corrientes y no corrientes		(26.437)	
Resultados por combinación de negocio		--	(416.293)
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	Nota 13	1.466	1.809
Resultado por venta de participaciones		10.783	(7.883)
Ajustes de valoración valor razonable	Nota 7	12.407	1.594
Ingresos por intereses financieros	Nota 21.3	(14.943)	(9.896)
Gastos por intereses financieros	Nota 21.3	383.002	452.576
		(191.388)	193.908
Cambios en el capital circulante			
Existencias		87.366	582.208
Deudores		23.862	154.081
Otros activos corrientes		(42.068)	71.040
Cuentas a pagar		40.173	(88.815)
Pasivo por impuestos diferidos		(68.358)	(151.903)
Otros pasivos corrientes		60.659	(15.147)
Impuesto sobre las ganancias pagado		(9.834)	(18.194)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación		(99.587)	727.178
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		981	7.493
Activos financieros corrientes y no corrientes		(88.235)	19.126
Efectivo pagado por combinación de negocio		--	(3.441.877)
Adquisición de intereses minoritarios		--	(552.935)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones		97.529	124.005
Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión		10.275	(3.844.188)
ACTIVIDADES FINANCIERAS			
Efectivo obtenido de entidades financieras		665.820	3.926.346
Efectivo obtenido por la emisión de capital social		--	573.313
Intereses pagados		(62.661)	(248.686)
Intereses cobrados		14.931	9.896
Cobros / (pagos) acciones propias	Nota 15	9.227	(45.149)
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)	Nota 10	50.000	--
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito		(555.596)	(1.242.690)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación		121.721	2.973.030
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año		32.409	(143.981)
Tesorería al inicio del año	Nota 10	81.711	225.692
Tesorería al final del año	Nota 10	114.120	81.711

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2008.

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

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

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de variaciones en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2008.

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1.- Actividades del Grupo

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

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

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

La totalidad de las acciones de MARTINSA-FADESA, S.A. están admitidas a cotización bursátil en el Mercado Continuo de Madrid y Barcelona.

1.2.- Situación concursal

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

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

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

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

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Judiciales, presentaron ante el Juzgado número 1 de La Coruña el informe de Administradores sobre la empresa. En el comunicado enviado a la CNMV, se destaca

que la empresa como consecuencia de la colaboración de las entidades financieras, pueda ser viable y mantener continuidad, permitiendo de esta manera que sea posible un marco negociador adecuado del que pueda resultar un acuerdo sobre el texto del Convenio de Acreedores. En dicho informe, tras las correcciones publicadas, la masa pasiva se eleva a 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros. El carácter provisional del informe viene determinado por el número de incidentes concursales interpuestos en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores.

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

El detalle del calendario de la devolución de deuda es el siguiente:

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

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

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

Todos los vencimientos de deudas se han clasificado inicialmente por el importe pactado en su momento, aunque dicho vencimiento estará condicionado a la propuesta de devolución de deuda expuesta anteriormente.

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.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 26 de febrero de 2009, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la base del coste de adquisición, excepto para las inversiones inmobiliarias que han sido registradas por su valor razonable y los activos y pasivos adquiridos en la combinación de negocios

descrita en Nota 4. Las cuentas anuales consolidadas serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas esperando sean aprobadas sin cambios.

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas de 2007 que se incluyen a efectos comparativos también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2008.

Durante el ejercicio 2008 se han realizado las siguientes transacciones que afectaron a sociedades pertenecientes al mismo:

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

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

2.2.- Principio de empresa en funcionamiento

Como se menciona en el apartado 1.2 anterior, mediante auto del Juez de lo mercantil se admitió la declaración de concurso voluntario presentada previamente por la sociedad dominante. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los administradores concursales y el consejo de administración está trabajando junto con los bancos acreedores en la elaboración de un documento con el objetivo de firmar un convenio que levante la actual situación concursal de la compañía. Por dicho motivo, los administradores han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez aprobado el convenio y levantada la situación concursal, la compañía seguirá realizando sus actividades con normalidad.

Las pérdidas del ejercicio se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios. Los administradores consideran que en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios recuperarán parte del deterioro sufrido equilibrando la situación patrimonial.

2.3.- Bases de consolidación.

a) Sociedades dependientes.

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

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

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

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

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

b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures).

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

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

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

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

c) Participaciones en asociadas.

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

2.4.- Juicios y estimaciones contables significativos.

a) Juicios.

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

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

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

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

En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones el Grupo registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a

ésta, afectando exclusivamente al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones no difiere significativamente respecto al del año anterior de 300 miles de euros.

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

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

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

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

Los administradores evalúan la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad del Grupo para generar beneficios fiscales a lo largo del periodo en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas periódicamente.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

b) Combinación de negocios:

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

2.4.- Resumen de políticas contables significativas.

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados consolidados son consistentes con las aplicadas por el Grupo Martinsa-Fadesa en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007.

2.5.- Adopción de las NIIF durante el año.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 se muestran las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa al cierre de dicho ejercicio.

a) Incorporaciones al perímetro.

Durante el ejercicio 2008 no se han incorporado al perímetro de consolidación de Martinsa-Fadesa, S.A. sociedades.

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

b) Retiros al perímetro.

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante el ejercicio 2008:

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

c) Disminuciones o incrementos en las participaciones.

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

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

4.- OTRAS OPERACIONES DEL EJERCICIO 2008.

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

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

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

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

5.- INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

Los segmentos de negocio son los siguientes:

- a) **Actividad inmobiliaria:** Incluye ventas de viviendas promovidas por Martinsa-Fadesa y cualquiera de sus sociedades dependientes, suelo y parcelas, prestación de servicios inmobiliarios. Esta actividad se desarrolla en España, Portugal, Marruecos, Francia, Polonia, Hungría, Rumanía y México.
- b) **El segmento de prestación de servicios hoteleros incluye:** ingresos por explotación de establecimientos hoteleros. Esta actividad se desarrolla en España.
- c) **Otras actividades:** Incluye cualquier venta o ingreso por servicios no relacionado con ninguna de las actividades anteriores. Este segmento no se segrega por ser inmaterial

Los precios de transferencia entre segmentos de negocio se establecen sobre la base de igualdad de condiciones de manera similar a las transacciones con terceros. Los ingresos, gastos y resultados del segmento incluyen transferencias entre segmentos de negocio. Esas transferencias se eliminan en la consolidación.

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

Segmentos de negocio.

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

Para el correcto entendimiento de la evolución de los márgenes de la actividad inmobiliaria hay que tener en cuenta los efectos de la combinación de negocios producida en el ejercicio 2007, que supone, para las operaciones de venta de activos inmobiliarios procedentes de la sociedad adquirida, Fadesa Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes, un coste de venta adicional como consecuencia de la revalorización de dichos activos al aplicarse las normas de valoración descritas en la NIIF 3 “Combinación de negocios”. En el informe de gestión adjunto a las presentes cuentas anuales se realiza un análisis de la evolución de los márgenes obtenidos de las operaciones de venta sin considerar el efecto de la revalorización de activos, es decir, manteniendo el coste histórico que tenían los mencionados activos.

	Actividades continuadas 31-12-08	Actividades continuadas 31-12-07	Actividades discontinuadas 31-12-07
Ingresos y resultados por segmentos			
ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	606.220	947.305	--
Coste de venta	(616.238)	(857.073)	--
Margen bruto	(10.018)	90.232	--
Venta de activos inmobiliarios	10.000	201.170	--
Coste de venta de activos inmobiliarios	(7.624)	(194.519)	--
Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios	2.376	6.651	--
Otros gastos de explotación	(188.244)	(115.500)	--
ACTIVIDAD HOTELERA			
Cifra de negocios	2.252	44.936	--
Coste de venta	(2.252)	(36.079)	--
Margen bruto	--	8.857	--
Otros gastos de explotación	(515)	(2.019)	--
ACTIVIDAD INDUSTRIAL			
Cifra de negocios	--	8.368	3.636
Coste de venta	--	(7.852)	(5.984)
Margen bruto	--	516	(2.348)
Otros gastos de explotación	--	(1.575)	(4.302)
Otros ingresos de explotación	7.376	2.192	--
RESULTADO OPERATIVO BRUTO	(189.026)	(10.647)	(6.650)
Dotación amortización inmovilizado	(5.528)	(8.788)	(3.613)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(2.436.972)	(533)	889
RESULTADO OPERATIVO	(2.631.525)	(19.969)	(9.374)
Diferencial financiero	(378.842)	(442.682)	(956)
Otros resultados	(1.466)	6.074	(27.005)
Cambios en valor razonable de inversiones inmobiliarias	(12.407)	(1.594)	--
Resultados de combinación de negocios	--	416.293	--
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.024.240)	(41.876)	(37.335)
Impuesto de Sociedades	589.100	145.097	--
RESULTADO NETO	(2.435.140)	103.220	(37.335)
Resultado atribuible a socios externos	(2.044)	(5.547)	--
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE	(2.437.184)	97.674	(37.335)

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

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

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

Otra información del segmento principal

				<i>miles de €</i>
Año 2008	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total	
Resultado neto atribuible	(2.427.360)	(9.824)	(2.437.184)	
Amortización de activos	(451)	(5.077)	(5.528)	
Provisiones tráfico	(2.436.972)	--	(2.436.972)	
Diferencial financiero	(372.606)	(6.236)	(378.842)	
Otros resultados	382.668	1.489	384.157	

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

Todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario excepto por 33 y 21 millones de euros que corresponden a activos y pasivos de la actividad hotelera, respectivamente.

Segmentos geográficos.

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

Año terminado a 31 de diciembre de 2008.

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

Año terminado a 31 de diciembre de 2007.

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

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

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

Todas las adiciones del año 2008. corresponden principalmente a activos de la actividad inmobiliaria. La columna “incorporación/reducción de sociedades”, representan fundamentalmente la baja de la sociedad Desarrollos de Proyectos Martinsa Grupo Norte, S.L. que ha pasado a consolidarse por el metodo de participación al disminuir el porcentaje de participación del 50% al 40,25% en el primer semestre de 2008, por tanto no aporta inmovilizado cuyo importe era de 8.535 miles euros correspondiente al centro comercial León que si incorporaba en el ejercicio 2007 ya que consolidaba por el método proporcional. Asimismo se ha realizado un traspaso a inversiones inmobiliarias el campo de golf de soto verde así como la Residencia Fabiola y aparcamientos por considerarlos activos para la explotación.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

El incremento mas significativo de las inversiones inmobiliarias es producto del registro de la revalorización de los activos existentes a 31 de diciembre de 2007. Dicha revalorización surge de la comparación entre el valor contable y el de tasación realizado por los expertos independientes con motivo de la situación concursal.

Los gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos.

8 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

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

			<i>miles de €</i>
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
2008			
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.373	52.802	74.175
Acciones no cotizadas	23.393	--	23.393
Créditos a sociedades asociadas	--	44.159	44.159
Otros créditos	--	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	--	4.503	4.503
Provisiones por deterioro	(2.020)	--	(2.020)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	668.141	668.141
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	363.684	363.684
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	8.600	8.600
Otros créditos	--	4.021	4.021
Depósitos y fianzas	--	127.846	127.846
Provisiones por deterioro	--	(39)	(39)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	140.428	140.428
Deudores varios	--	49.719	49.719
Personal	--	190	190
Subtotal otros activos corrientes	--	49.909	49.909
Efectivo y equivalentes	--	114.120	114.120
	--	--	--
Total	21.373	720.943	742.316

			<i>miles de €</i>
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total
2007			
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	23.879	61.192	85.071
Acciones no cotizadas	23.879	--	23.879
Créditos a sociedades asociadas	--	53.032	53.032
Otros créditos	--	4.713	4.713
Depósitos y fianzas	--	4.733	4.733
Provisiones por deterioro	--	(1.286)	(1.286)
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	597.809	597.809
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	446.147	446.147
Créditos a empresas asociadas	--	25.344	25.344
Otros créditos	--	9.081	9.081
Depósitos y fianzas	--	9.796	9.796
Provisiones por deterioro	--	(2.924)	(2.924)
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	41.297	41.297
Deudores varios	--	28.176	28.176
Personal	--	479	479
Subtotal otros activos corrientes	--	28.654	28.654
Efectivo y equivalentes	--	81.711	81.711
	--	--	--
Total	23.879	659.001	682.880

a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:

Acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas.

El detalle de acciones no cotizadas y créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

2008

miles de €

Sociedad	% participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas
Ecoprensa, S.L.	4,05%	1.458	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(913)	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--
Asociadas Financiere Rive Gauche		243	(241)	2.716
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		--	--	125
Iberinvest S.P. ZOO		--	--	1.150
Volca Inmuebles, S.L.		--	--	120
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	--	14.506
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	--	23.375
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.		--	--	30
Residencial Golf Mar, S.L.		--	--	171
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		--	--	1.000
Otros		520	(22)	--
Total		23.393	(2.020)	44.159

2007

miles de €

Sociedad	% participación	Coste	Provisión por deterioro	Créditos soc. asociadas
Ecoprensa, S.L.	4,69%	1.458	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--
Iberdom	20,00%	1.993	--	965
Edificios del Noroeste, S.A.	58,00%	747	(587)	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(646)	--
Prodene	10,00%	616	--	--
Cuatro Estaciones	2,50%	301	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche	--	--	--	5.878
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	--	250
Iberinvest S.P. ZOO	--	--	--	1.150
Volca Inmuebles, S.L.	--	--	--	120
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.	--	--	--	18.498
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.	--	--	--	26.171
Otros	--	431	(53)	--
Total		23.879	(1.286)	53.032

La principal variación de saldo respecto al 31 de diciembre de 2007 es la correspondiente al traspaso de los créditos no corrientes a corrientes de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L..

Los créditos no corrientes con sociedades asociadas son utilizados principalmente por las mismas para la financiación de las promociones que se están desarrollando en conjunto. Estos saldos recogen los intereses devengados a 31 de diciembre de 2008. Los tipos de interés utilizados están en consonancia con los de mercado.

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

b) Instrumentos financieros de activos corrientes:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

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

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

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre.

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

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

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

Depósitos y fianzas:

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

Deudores varios:

El saldo principalmente incluye los aportes realizados a la UTE de Andrea-Fercler, de la cual se tiene el 50% así como también de facturación realizada a la Junta de Compensación de Arganda por gastos efectuados por Martinsa-Fadesa a lo largo del año y pagos realizados por terceros. Adicionalmente, está incluido un importe de 35.274 miles de euros correspondientes a facturación por prestación de servicios a empresas asociadas y negocios conjuntos compuesto principalmente por saldos con el Grupo Marruecos y un importe de 16.073 miles de euros con el Hotel Med-Azur.

Efectivo y equivalentes:

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

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

8.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

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

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

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

a) Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:

Otras deudas: (Pasivos no corrientes)

En este epígrafe se incluyen miles de 130.817 miles de euros correspondientes a préstamos subordinados:

- a) Préstamos subordinado concedido por Caja Madrid y convertible cuyo saldo inicial era de 75.000 miles de euros, a fecha de cierre es de 80.817 miles de euros. El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 200 puntos básicos pagadero en su totalidad al vencimiento del préstamo.
- b) Préstamo subordinado y convertible en acciones suscrito por accionistas de la compañía, cuyo saldo es de 50.000 miles de euros. El tipo de interes es Euribor a un años más un margen de 300 puntos básicos y duración de nueve años.

Adicionalmente se incluye un importe de 16.202 miles de euros correspondientes al importe a pagar en concepto de préstamo concedido a la sociedad dependiente Fadesa Prokom por parte de un tercero.

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

El Tipo de Interés es Euribor a un año más un margen de un 2% pagadero en su totalidad al vencimiento del Préstamo Subordinado. Al 31 de diciembre de 2008, el saldo de este préstamo es de 78.340 miles de euros que incluye el principal mas las comisiones capitalizadas de acuerdo al contrato.

b) Instrumentos financieros de pasivos corrientes:

Deudas con entidades de crédito:

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

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

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

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

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

<i>2007</i>		<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	29.394	--	
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	244.101	387.004	
Otros préstamos hipotecarios	125.321	126.808	
Pólizas de crédito	1.007.683	128.124	
Préstamos	113.258	50.255	
Deudas por efectos descontados	82.681	39.197	
Intereses devengados no vencidos	--	--	
Total	1.602.438	731.388	

Préstamos hipotecarios subrogables.

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

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

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

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

Préstamos y pólizas de crédito para financiación de suelo.

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

Deudas por efectos descontados.

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

Deuda Corporativa**a) Préstamo para la Financiación de la OPA.**

Con fecha 7 de mayo de 2008 se procedió a la firma del Contrato de Novación del Contrato de Financiación con todas las entidades participantes en el Sindicato con las que se mantenía una deuda de 2.580 millones de euros aproximadamente, con otras entidades de crédito que mantenían posiciones acreedoras contra la sociedad fuera del Contrato de Financiación por importe global de hasta 1.018 millones de euros.

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

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

- Tramo A, 1.018 millones de euros,

- Tramo B, 2.580 millones de euros, más la capitalización de los intereses generados hasta la fecha de la firma (147 millones de euros),
- Suscripción del Tramo C por 150 millones de euros no suscrito.

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

Adicionalmente a la suscripción del Tramo C, bien dentro de las condiciones del préstamo sindicado, bien mediante financiación complementaria del mismo, dentro de las obligaciones se incluyó la de fortalecer los fondos propios o la emisión de deuda completamente subordinada a la financiación por un importe de 350 millones de euros antes de la finalización del ejercicio 2008. Como adelanto del compromiso de fortalecer los fondos propios de la compañía, los socios principales de la misma, con fecha 6 de mayo de 2008 han suscrito Préstamos Subordinados por importe de 50 millones de euros, cuyo principal e intereses se pagarán a plazo posterior al vencimiento del Contrato de Novación. Cabe la conversión del Préstamo Subordinado en capital o amortización anticipada con el producto obtenido del fortalecimiento de los fondos propios.

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

b) Resto deuda corporativa

Está compuesta básicamente por pólizas de créditos adquiridas para pagar pasivos circulantes y cuyo vencimiento es en el año 2008 y 2009, pero motivado por la situación concursal en la que se encuentra inmersa la sociedad, la misma

Vencimiento de deudas con entidades de crédito.

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

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

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

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

2008							<i>miles de €</i>
Pasivo corriente	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y sig.	Total
Préstamos y créditos	176.364	139.153	113.090	--	--	--	428.606
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	9.934	12.407	--	--	--	33.983	56.324
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	125.506	14.221	27.692	--	--	504.405	671.823
Otros préstamos hipotecarios	252.636	27.298	169.599	26.500	3.191	11.281	490.504
Deudas por efectos descontados	81.423	--	--	--	--	--	81.423
Total	645.863	193.079	310.381	26.500	3.191	549.669	1.728.681

2007							<i>miles de €</i>
Pasivo corriente	2008	2009	2010	2011	2012	2013 y sig.	Total
Préstamos y créditos	1.120.941	159.682	6.428	12.270	--	--	1.299.320
Préstamos hipotecarios subrog. viv. protegida	191	1.219	1.314	1.556	1.606	23.508	29.394
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda libre	6.309	17.333	17.349	18.128	19.212	552.774	631.105
Otros préstamos hipotecarios	125.321	66.150	29.580	25.201	--	5.877	252.129
Deudas por efectos descontados	82.681	38.130	1.067	--	--	--	121.878
Total	1.335.444	282.515	55.737	57.154	20.818	582.160	2.333.826

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2008 fue de Euribor 3 meses con un diferencial de 40 y 200 puntos básicos

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Pasivo corriente)

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

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

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

Los vencimientos, ciertos o estimados, en su caso, de la deuda por compra de suelo son los siguientes:

	<i>miles de €</i>
Año	2008
2009	270.609
2010	157.808
2011	81.812
2012	50.965
2013	85.936
2014 y sgtes	76.060
Total	723.190

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

Instrumentos derivados (Warrants)

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

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

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

Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)

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

Anticipos recibidos de clientes:

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

9. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La comparación entre el valor el libro de y el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

miles de €

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

miles de €

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

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

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

El Grupo Martinsa-Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2007 y del primer semestre de 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que se encuentra actualmente la Sociedad y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa-Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia del proceso concursal, obliga a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

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

Riesgo de crédito

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

En relación a la principal actividad del Grupo, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2008 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 400 millones de euros, aproximadamente. Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas

No obstante, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 30 de junio de 2008 por expertos independientes, actualizada al cierre del ejercicio, y, en su caso, considerando la provisión para insolvencias dotada, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliarias sin que se dieran diferencias significativas.

Riesgo de liquidez

A 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.651 millones de euros, de los que 3.818 millones de euros correspondían a la deuda derivada del préstamo sindicado refinanciado en el segundo trimestre de 2008. Las cláusulas de la refinanciación del préstamo sindicado preveían la cancelación anticipada del mismo en el caso de que se dieran determinadas causas.

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

miles de €

Año	Incremento/Decre- nso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2008	15	(4.752)	15.831
2008	20	(6.335)	21.108
2008	(10)	3.168	(10.554)
2008	(5)	1.584	(5.277)

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

11.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3.

Los movimientos registrados en los ejercicios 2008 y 2007 en este epígrafe son los siguientes:

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

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

La columna de traspaso recoge el incremento de valor de las sociedades puestas en equivalencia derivado de la revalorización de activos por combinación de negocio registrada en el 2007 e incluida en dicho ejercicio en el epígrafe de existencias. El saldo registrado en la columna de provisión se refiere en su totalidad a la dotación registrada en el ejercicio en concepto de deterioro de la participación (ver nota 18.2). Adicionalmente existe una variación entre los saldos registrados al 31 de diciembre de 2008 respecto al 31 de diciembre de 2007 correspondiente a la baja de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L., que en el ejercicio 2007 producto del porcentaje de participación del 33% se consolidaba por el método de puesta en equivalencia, mientras que a en el transcurso del ejercicio 2008 al haber incrementado dicho porcentaje hasta el 50% se consolida por el método proporcional.

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

12.- EXISTENCIAS

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

a) Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

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

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2008 y 2007 está representado por 93.191.822 acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cuyo importe total asciende a 2.796 miles de euros. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y no existen limitaciones estatutarias ante su libre transmisión.

Prima de emisión.

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

Reserva legal.

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

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

Otras reservas.

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

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

Acciones propias.

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

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

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

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

Otra información.

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

Patrimonio neto de accionistas minoritarios.

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

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

Sociedad	<i>miles de €</i>				
	Saldo a 31/12/2006	Adición por fusión	Participación result. 2007	Adiciones (Retiros)	Saldo a 31/12/2007
Construcciones Pórtico, S.L.	15	--	46	--	61
Martinsa Norte, S.A.	1.610	--	1.787	--	3.397
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	--	--	--	2
Fercler, S.L.	157	--	14	--	171
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.267	--	(21)	--	1.246
Fuerteventura Golf, S.A.	--	1429	(681)	631	1.379
P. Club Social Torrelago, S.A.	--	604	(29)	--	575
Grupo Financire Rive Gauche	--	-238	479	109	350
Fadesa Prokom	--	161	3.615	180	3.956
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	--	850	(22)	(826)	2
Citania Hoteles y Resorts, S.A.	--	13	7	(20)	--
Hotel Isla Cristina, S.L.	--	2244	69	(2.313)	--
Hotel Fuerteventura Playa, S.L.	--	5376	74	(5.450)	--
Hotel Fuerteventura Mar, S.L.	--	4498	54	(4.552)	--
Hotel de Matogrande, S.L.	--	1450	29	(1.479)	--
Hotel Campos de Guadalmina, S.L.	--	2137	52	(2.189)	--
Hotel El Toyo, S.L.	--	2055	64	(2.119)	--
Gran Hotel de Aranjuez, S.L.	--	2518	(5)	(2.513)	--
Hotel de Badaguas, S.L.	--	1102	39	(1.141)	--
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	--	35	(24)	(11)	--
Total	3.051	24.234	5.547	(21.693)	11.139

14.- INGRESOS A DISTRIBUIR

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

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

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a	Adiciones por			Saldo a
Ingresos a distribuir	31/12/2006	fusión	Adiciones	Retiros	31/12/2007
Subvenciones de capital	--	3.355	--	(2.691)	664
Diferencias positivas de cambio	--	633	--	(625)	8
Otros ingresos a distribuir	--	921	--	(593)	328
Total	--	4.909	--	(3.909)	1.000

Subvenciones oficiales

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

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

15.- PROVISIONES

Provisiones no corrientes.

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

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

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

Provisiones corrientes.

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

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

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

miles de €

16.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Litigios.

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

Litigios de carácter fiscal.

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

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

La totalidad de la deuda tributaria incoada en la actas de inspección firmadas en disconformidad ha sido provisionada en las cuentas anuales adjuntas, tal y como se detalla en la nota 18 "provisión para riesgos y gastos", habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos.

Asimismo, en el 2008 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. Los administradores de la Sociedad dominante no han considerado oportuno provisionar importe alguno por entender que no ha existido ningún tipo de negocio jurídico, ni voluntad subyacente de transmisión de dichos terrenos, y que el acuerdo de la Junta General de las citadas sociedades por el que se faculta a Martinsa-Fadesa, SA para que concierte en nombre propio ciertos contratos de venta/comercialización no puede ser calificado de otro modo por el órgano inspector. Dichas actas están actualmente recurridas al Tribunal Económico-Administrativo Central sin que la administración tributaria haya obligado a presentar ningún tipo de aval.

Otros litigios.

La relación de los litigios más significativos de carácter no fiscal que se encuentran en curso a la fecha de elaboración de los presentes estados financieros se detallan en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2007. En general se encuentran en un proceso similar al indicado en dichas cuentas, no obstante, se han realizado provisiones para cubrir el riesgo estimado de los mismos o de otros de menor importancia por importe de 8.841 miles de euros.

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

17.- IMPUESTOS

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

Dado que a 31 de diciembre de 2008, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la sociedad se encontraba en situación de concurso de acreedores, ello impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual era sociedad dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo que la sociedad tributa en el ejercicio 2008 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

17.2- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

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

Asimismo, en 2008 se ha notificado a la compañía el inicio de actuaciones de comprobación e investigación de la sociedad absorbida mediante fusión Fadesa Inmobiliaria, S.A., correspondiente a los ejercicios 2004 a 2006, salvo por el IS que incluye también el ejercicio 2003. Adicionalmente, con fecha 2 de febrero, la sociedad ha sido notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del IS (ejercicio 2007) e IVA y Retenciones a cuenta de no Residentes (de 01/2007 a 11/2008).

17.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.

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

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

17.4.- Otra información.

La sociedad tiene, a título individual, unas bases imponibles negativas procedentes del ejercicio 2007 por importe de 85.856 miles de euros, a compensar con los futuros beneficios fiscales dentro del límite temporal de 15 años establecido legalmente.

18.- INGRESOS Y GASTOS
18.1.- Gastos de personal.

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

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

2008

Categoría	Actividad Inmobiliaria	Actividad Hotelera	Total
Dirección	51	8	58
Técnicos titulados	416	4	420
Administrativos	206	6	212
Comerciales	106	--	106
Operarios subalternos	241	57	298
Total	1.019	75	1.094

2007

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

2008

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	50	8
Técnicos titulados	284	136
Administrativos	63	149
Comerciales	45	62
Operarios subalternos	242	56
Total	683	411

2007

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

18.2.- Variación de provisiones.

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

Variación de provisiones de tráfico.

Los movimientos del epígrafe de la cuenta de resultados consolidada “Variación de provisiones de tráfico” para el año 2008 y 2007 se detalla como sigue:

2008
miles de €

Provisiones tráfico	Dotaciones	Reversiones	Total
Provisión para existencias	2.276.530	--	2.276.530
Provisión para participaciones puestas en equivalencia	125.916	--	125.916
Provisión para incobrables	69.121	(10.520)	58.601
Provisiones para reparaciones	4.396	(7.664)	(3.268)
Provisiones para costes pendientes	94.208	(89.062)	5.146
Otras operaciones de tráfico	495	(26.449)	(25.954)
Total	2.570.666	(133.694)	2.436.971

2007
miles de €

Provisiones tráfico	Dotaciones	Aplicaciones	Total
Provisión para existencias	1.500	(607)	893
Provisión para incobrables	80	(193)	(112)
Otras operaciones de tráfico	13	(261)	(248)
Total	1.593	(1.061)	533

Tal y como se indica en las notas 1.2 y 14 se ha registrado una provisión por deterioro de las existencias de la actividad inmobiliaria como consecuencia de la valoración realizada al 30 de junio de 2008 y que se muestra en el cuadro anterior.

Variación de provisiones de inmovilizado.

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

18.3.- Ingresos y gastos financieros.

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

	<i>miles de €</i>	
Diferencial financiero	2008	2007
Gastos financieros	(370.591)	(539.570)
Diferencias de cambio netas	(52.998)	(21.579)
Gastos financieros capitalizados	29.805	108.573
	(393.784)	(452.576)
Ingresos financieros	14.943	9.896
	14.943	9.896
Total	(378.841)	(442.680)

19.- PARTES VINCULADAS

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

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

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

Accionistas relevantes.

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

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

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

(*) Adicionalmente, Antonio Martín Criado, posee un 15,109% de participación indirecta, actuando de forma concertada con Fernando Martín Álvarez.

Durante el ejercicio 2008 no ha 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 el ejercicio 2008 y 2007 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

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

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

Administradores y Alta Dirección.

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

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

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

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

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

20.- HECHOS POSTERIORES

a) Concurso de acreedores voluntario

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

b) Expediente de regulación de empleo

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

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

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 los miembros del Consejo de Administración firmantes de los estados financieros semestrales declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento (y dado que por necesidad de cumplir con los plazos de publicación de dichos estados no ha sido posible que el Auditor Externo emita su informe de revisión limitada sobre dichos estados por no haber terminado los procedimientos fundamentalmente para determinar los saldos con empresas del grupo y asociadas, cuadro de movimientos de pasivo desde el 24 de julio – fecha del concurso- hasta 31 de diciembre 08, revisión de la primera aplicación del NPGC, provisiones de cierre, aspectos fiscales, cuadro con el pasivo del informe de la intervención concursal, efecto de la combinación de negocio en los estados individuales) dichos estados podrán sufrir variaciones frente a la cuentas anuales a formular en el próximo mes de marzo, dichos estados semestrales del segundo semestre del ejercicio 2008, formuladas en la reunión del 26 de febrero de 2009 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen (con advertencias referidas anteriormente), la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del 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 de 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 los señores Consejeros de Martinsa-Fadesa, S.A. en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 24 de Marzo de 2009

D. Ángel Varela Varas
Secretario

D. Fernando Martín Alvarez
Presidente

Grupo Empresarial Antequera, S.L.
Representada por D. Antonio Martín Criado
Vicepresidente 1º

PETRAXARQUIA, S.L.
Representada por D. Rafael Bravo Caro
Vocal

FEMARAL, S.L.
Representada por D. Rafael González de la Cueva
Vocal

D. Fernando Martín del Agua
Vocal

FT Castellana Consultores Inmobiliarios,
S.A.U.
Representada por D. Fernando Saiz
Vocal

Estructuras Deportivas Edaval, S.L.
Representada por D. José Manuel Serra Peris
Vocal

Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

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

Visión general de los resultados

Entorno económico

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

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

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

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

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

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

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

El futuro

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

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

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

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

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

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

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

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

Según se recoge en el análisis del sector inmobiliario del servicio de estudios del BBVA del mes de diciembre, ante este panorama del sector inmobiliario español, el alquiler surge como una opción económicamente rentable para acceder a una vivienda. En España el porcentaje de vivienda en propiedad es más alto que en otros países europeos, pero históricamente no siempre ha sido así. Durante los años de fuerte crecimiento de

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

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

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

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

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

Las premisas básicas del plan de viabilidad pasan por:

- Creación de valor a lo largo del tiempo mediante la gestión de suelo.
- Desarrollo de las promociones en curso cumpliendo con los compromisos de los clientes.
- Aprovechar las medidas del gobierno y la cartera de suelo para dar máxima prioridad al desarrollo de vivienda protegida.
- Focalizar el esfuerzo de los próximos ejercicios en el área internacional.
- Llevar a cabo desinversiones selectivas de suelo.
- Adaptar la estructura de la Compañía a los objetivos del plan de viabilidad.

Hechos destacados

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

Para Martinsa-Fadesa el ejercicio 2008 se ha visto marcado por el impacto que el negativo entorno económico está teniendo sobre el sector inmobiliario y sobre la restricción de la liquidez por parte de las entidades financieras. Dado el carácter global de la crisis, los motores del crecimiento a través de la internacionalización del Grupo, si bien suponen una diversificación geográfica del riesgo, están sufriendo una ralentización o decrecimiento de su actividad en mayor o menor medida que en España, donde ya en el 2007 se acusaba un enfriamiento de la economía en general y de la actividad inmobiliaria en particular.

Cabe destacar los siguientes acontecimientos y circunstancias:

- Con fecha 16 de marzo de 2008 la Compañía llegó a un principio de acuerdo sobre los términos y condiciones esenciales para proceder a la reestructuración de su deuda bancaria frente al sindicato de bancos que había participado en el Contrato de Financiación de la Compañía en febrero de 2007.

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

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

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

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

Evolución de los negocios del Grupo

Rendimiento por actividades

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

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

Cartera de Preventas

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

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

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

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

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

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

Inversión en suelo y en patrimonio

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

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

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

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

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

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

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

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 los miembros del Consejo de Administración firmantes de los estados financieros semestrales declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento (y dado que por necesidad de cumplir con los plazos de publicación de dichos estados no ha sido posible que el Auditor Externo emita su informe de revisión limitada sobre dichos estados por no haber terminado los procedimientos fundamentalmente para determinar los saldos con empresas del grupo y asociadas, cuadro de movimientos de pasivo desde el 24 de julio – fecha del concurso- hasta 31 de diciembre 08, revisión de la primera aplicación del NPGC, provisiones de cierre, aspectos fiscales, cuadro con el pasivo del informe de la intervención concursal, efecto de la combinación de negocio en los estados individuales) dichos estados podrán sufrir variaciones frente a la cuentas anuales a formular en el próximo mes de marzo, dichos estados semestrales del segundo semestre del ejercicio 2008, formuladas en la reunión del 26 de febrero de 2009 y, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen (con advertencias referidas anteriormente), la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del 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 de 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 los señores Consejeros de Martinsa-Fadesa, S.A. en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 24 de marzo de 2009

D. Ángel Varela Varas
Secretario

D. Fernando Martín Alvarez
Presidente

Grupo Empresarial Antequera, S.L.
Representada por D. Antonio Martín Criado
Vicepresidente 1ª

PETRAXARQUÍA, S.L.
Representada por D. Rafael Bravo Caro
Vocal

FEMARAL, S.L.
Representada por D. Rafael Gonzalez de la Cueva
Vocal

D. Fernando Martín del Agua
Vocal

Ft Castellana Consultores Inmobiliarios,
S.A.U.
Representada por D. Fernando Saiz
Vocal

Estructuras Deportivas Edaval, S.L.
Representada por D. Jeosé Manuel Serra Peris
Vocal