

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados financieros intermedios condensados consolidados e Informe de
Gestión consolidado correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

ÍNDICE

Núm. Pág.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA CONSOLIDADA	1
CUENTA DE RESULTADOS SEPARADA INTERMEDIA CONSOLIDADA.....	2
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO.....	4
MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO.....	5
1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA	5
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	28
4.- OPERACIONES DEL EJERCICIO 2009	32
5.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN	33
6.- INMOVILIZADO MATERIAL	36
7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS	39
8.- ACTIVOS INTANGIBLES	41
9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS	42
10.- VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	53
11.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	54
12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	59
13.- EXISTENCIAS	60
14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	62
15.- GESTIÓN DE CAPITAL	67
16.- INGRESOS A DISTRIBUIR	67
17.- PROVISIONES	68
18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	70
19.- IMPUESTOS	74
20.- INGRESOS Y GASTOS	78
21.- PARTES VINCULADAS	82
22.- HECHOS POSTERIORES	85
23.- RIESGOS DEL NEGOCIO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO.....	86
Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes.....	1

Informe de gestión consolidado

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de situación financiera intermedia consolidada a 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		31-12-09	31-12-08
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	45.688	112.667
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	120.363	82.113
Activos intangibles	<i>Nota 8</i>	1.297	3.550
Activos financieros no corrientes	<i>Nota 9.1</i>	37.796	74.175
Inversiones contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	342.675	346.981
Activos por impuestos diferidos	<i>Nota 19.4</i>	50.365	49.862
ACTIVOS NO CORRIENTES		598.184	669.348
Existencias	<i>Nota 13</i>	4.658.719	5.535.957
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 9.1</i>	243.583	363.684
Otros activos financieros corrientes	<i>Nota 9.1</i>	113.889	140.428
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	<i>Nota 19.5</i>	2.340	16.307
Administraciones Públicas deudoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19.5</i>	55.804	83.701
Otros activos corrientes	<i>Nota 9.1</i>	38.711	49.909
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	<i>Nota 9.1</i>	101.223	114.120
ACTIVOS CORRIENTES		5.214.268	6.304.107
TOTAL ACTIVO		5.812.451	6.973.454
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
Patrimonio neto de accionistas de la sociedad dominante		(1.455.314)	(708.298)
Patrimonio neto de accionistas minoritarios	<i>Nota 14</i>	22.070	9.456
PATRIMONIO NETO	<i>Nota 14</i>	(1.433.245)	(698.842)
Ingresos a distribuir	<i>Nota 16</i>	1.544	2.425
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9.2</i>	7.917	4.560
Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 19.4</i>	27.017	31.174
Provisiones para riesgos y gastos	<i>Nota 17</i>	67.972	52.770
Otros pasivos no corrientes	<i>Nota 9.2</i>	145.210	155.783
PASIVOS NO CORRIENTES		249.659	246.711
Deudas con entidades de crédito	<i>Nota 9.2</i>	5.439.307	5.631.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 9.2</i>	1.325.222	1.386.695
Instrumentos derivados	<i>Nota 9.2</i>	--	132.000
Provisiones	<i>Nota 17</i>	105.532	108.236
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes		16.060	13.121
Administraciones Públicas acreedoras por impuestos corrientes	<i>Nota 19.5</i>	72.309	121.867
Otros pasivos corrientes	<i>Nota 9.2</i>	37.607	32.235
PASIVOS CORRIENTES		6.996.037	7.425.585
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.812.451	6.973.454

Las notas 1 a 23 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos forman parte integrante de los estados de situación financiera intermedia consolidada al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de resultados separada intermedia consolidadas correspondientes a los
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
(Cifras en miles de euros)

		31-12-09	31-12-08
ACTIVIDADES CONTINUADAS			
Venta de bienes		496.001	610.778
Prestación de servicios		2.546	3.215
Ingresos de arrendamientos		5.095	4.479
Ingresos	<i>Nota 5</i>	503.642	618.472
Coste de venta	<i>Nota 5 y 20.1</i>	(560.756)	(626.114)
Margen bruto		(57.114)	(7.642)
Otros gastos de explotación	<i>Nota 20.1</i>	(78.649)	(188.760)
Otros ingresos de explotación		6.569	7.376
RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES		(129.195)	(189.026)
Dotación amortización inmovilizado		(3.181)	(5.528)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	<i>Nota 20.2</i>	(591.184)	(2.311.055)
RESULTADO OPERATIVO		(723.560)	(2.505.609)
Ingresos financieros	<i>Nota 20.3</i>	74.391	14.943
Gastos financieros	<i>Nota 20.3</i>	(66.256)	(393.785)
Deterioro de instrumentos financieros	<i>Nota 12</i>	(3.586)	(125.916)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	<i>Nota 12</i>	(2.832)	(1.466)
Resultados por ventas de participaciones	<i>Nota 4</i>	3.198	--
Cambio en valor razonable de inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	(9.292)	(12.407)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(727.937)	(3.024.240)
Impuesto sobre las ganancias	<i>Nota 19.3</i>	(6.556)	589.100
RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS		(734.492)	(2.435.140)
RESULTADO NETO		(734.492)	(2.435.140)
Resultado atribuible a accionistas minoritarios	<i>Nota 14</i>	(1.885)	(2.044)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(736.377)	(2.437.184)
Resultado neto por acción básico y diluido (en euros)		(8,04)	(26,62)

Las notas 1 a 23 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos forman parte integrante de las cuentas de resultados separadas intermedias consolidadas del ejercicio 2009 y 2008.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados de flujos de efectivo intermedios consolidados correspondientes a los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008. (Cifras en miles de euros)

		31-12-09	31-12-08
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	Nota 5	(727.937)	(3.024.240)
Transacciones monetarias por ventas de activos inmobiliarios		17.925	--
Transacciones no monetarias			
Amortizaciones y depreciaciones		3.181	5.528
Variación de provisiones de tráfico e inmovilizado material e intangible	Nota 20.2	591.184	2.335.131
Variación provisiones corrientes y no corrientes	Nota 17	13.445	(26.437)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 12	3.106	125.916
Ingresos a distribuir	Nota 16	(881)	--
Resultados de sociedades puestas en equivalencia	Nota 12	2.832	1.466
Resultado por venta de participaciones	Nota 4	(3.198)	10.783
Ajustes de valoración valor razonable	Nota 7	9.292	12.407
Ingresos por intereses financieros	Nota 20.3	(74.391)	(14.943)
Gastos por intereses financieros	Nota 20.3	66.256	383.002
		(99.186)	(191.388)
Cambios en el capital circulante			
Existencias		341.499	87.366
Deudores		105.839	23.862
Otros activos corrientes		30.337	(42.068)
Cuentas a pagar		(61.018)	40.173
Pasivo por impuestos diferidos		(4.660)	(68.358)
Otros pasivos corrientes y no corrientes		(45.265)	60.659
Impuesto sobre las ganancias pagado		(455)	(9.834)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación		267.091	(99.587)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias		--	981
Activos financieros corrientes y no corrientes		27.734	(88.235)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	Nota 4	6.114	97.529
Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión		33.848	10.275
ACTIVIDADES FINANCIERAS			
Efectivo obtenido de entidades financieras		53.938	665.820
Intereses pagados		(26.392)	(62.661)
Intereses cobrados		1.368	14.931
Cobros / (pagos) acciones propias		--	9.227
Efectivo aportado por los accionistas (préstamo participativo)		--	50.000
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito		(342.750)	(555.596)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación		(313.836)	121.721
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año		(12.897)	32.409
Tesorería al inicio del año	Nota 9.1	114.120	81.711
Tesorería al final del año	Nota 9.1	101.223	114.120

Las notas 1 a 23 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo intermedios consolidados del ejercicio 2009 y 2008.

MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 (Nota 14)
(Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Diferencias conversión (Nota 14)	Acciones propias	Ganancias acum.	Patri. neto atrib. acc. dominante	Patri. neto atrib. acc. minor.	Patrimonio Neto
Saldo a 01 de enero 2008	2.796	799.556	3.887	918.702	1.201	(40.641)	60.339	1.745.840	11.139	1.756.979
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	(11.136)	--	--	(11.136)	--	(11.136)
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(2.437.184)	(2.437.184)	2.044	(2.435.140)
Total resultado global 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 14)	--	--	--	--	--	9.227	--	9.227	--	9.227
Pérdida en venta de acciones propias (Nota 14)	--	--	--	(852)	--	--	--	(852)	--	(852)
Cambios de perimetro	--	--	--	2.687	--	--	--	2.687	(3.727)	(1.040)
Otros movimientos	--	--	--	(16.880)	--	--	--	(16.880)	--	(16.880)
Total 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)
Otros ingresos y gastos reconocidos del ejercicio	--	--	--	--	1.217	--	--	1.217	--	1.217
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	--	(736.377)	(736.377)	1.885	(734.492)
Total resultado global del ejercicio:	--	--	--	--	1.217	--	(736.377)	(735.160)	1.885	(733.275)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(2.437.184)	--	--	2.437.184	--	--	--
Cambios de perimetro	--	--	--	(2.854)	--	--	--	(2.854)	--	(2.854)
Otros movimientos	--	--	--	(9.002)	--	--	--	(9.002)	10.729	1.727
Total saldo a 31 de diciembre 2009	2.796	799.556	3.887	(1.485.044)	(8.718)	(31.414)	(736.377)	(1.455.314)	22.070	(1.433.245)

Las notas 1 a 23 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos forman parte integrante de los estados de cambios en el patrimonio neto intermedios consolidados del ejercicio 2009 y 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.

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

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

1.2.- Situación concursal

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

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

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

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

Con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destaca que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, puede ser viable y mantener

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

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

El detalle del calendario de la devolución de deuda que figura en la propuesta de convenio si éste fuera aprobado antes de mayo de 2010 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.

Si el convenio, fuera aprobado después de mayo de 2010, el calendario de pago empezaría a contar a los seis meses de la aprobación.

Esta propuesta fue depositada en el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña con fecha 30 de diciembre de 2008. A esta propuesta se han adherido las principales entidades financieras acreedoras. La propuesta de convenio se podrá convertir en firme por resolución judicial una vez resueltas todas las impugnaciones, elaborada la lista definitiva y se obtenga la aprobación de la mayoría de los acreedores con derecho a voto.

Según la propuesta de convenio, los intereses devengados desde el 24 de julio de 2008 al 31 de diciembre de 2009, ascenderían a 212 millones de euros. Dicho importe, de acuerdo con la posición mantenida por el ICAC en la consulta nº1 del BOICAC 76 de fecha 31 de diciembre de 2008, no ha sido registrado en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Bases de presentación.

Los estados financieros intermedios consolidados del Grupo Martinsa del ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 25 de marzo de 2010, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. Sobre la base del coste de adquisición, excepto para las inversiones inmobiliarias que han sido registradas por su valor razonable y los activos y pasivos adquiridos en la combinación de negocio realizada en el año 2007. Los estados financieros intermedios consolidados serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas esperando sean aprobadas sin cambios. Estos estados financieros intermedios consolidados muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2009, 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 los estados financieros intermedios consolidados, considerándose activos o pasivos no corrientes los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha.

Los estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2009 del Grupo Martinsa han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus estados financieros intermedios consolidados siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

Los estados financieros intermedios consolidados de 2008 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 2009. Por dicho motivo, en los datos correspondientes al ejercicio 2008 se han realizado las reclasificaciones que se indican en la nota 2.4.

Durante el ejercicio 2009 se han realizado las siguientes transacciones que han afectado a sociedades del Grupo y que deben ser tenidos en cuenta para una adecuada comparación de las magnitudes consolidadas.

- Venta de Societé Hotel Med-Azur, S.A.
- Venta de Tanger City Center, S.A.
- Venta de Bahía de Tanger Hoteles, S.A.
- Venta de Nuevos Hoteles, S.A.
- Venta de Gestapart Jandía, S.L.
- Venta de Aplistone, S.L.U.
- Disolución UTE Anjoca S.A.- Fadesa Inmobiliaria, S.A.
- Compra de 10% del Hotel Fuerteventura Golf, S.L.

Durante el ejercicio 2008 se realizaron las siguientes transacciones que afectaron a sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa;

- 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.

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

2.2.- Principio de empresa en funcionamiento

Como se menciona en la nota 1.2 anterior, 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados, el Consejo de Administración ha presentado en el Juzgado de lo Mercantil nº1 de La Coruña una propuesta de Convenio al que se han adherido algunos de los acreedores financieros, al que se espera que se adhieran otros acreedores con el objetivo de firmar un convenio dentro del ejercicio 2010 que levante la actual situación concursal de la Sociedad Dominante. Dicha propuesta de Convenio ha sido analizada posteriormente por la Administración concursal emitiendo opinión favorable. Por dicho motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han aplicado el principio de empresa en funcionamiento, al considerar, que una vez aprobado el convenio y levantada la situación concursal, el Grupo seguirá realizando sus actividades con normalidad.

La actual situación patrimonial que se refleja en el estado de situación financiera consolidado adjunto está provocada por las pérdidas del ejercicio 2009 y de ejercicios anteriores que se deben fundamentalmente a las provisiones realizadas como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y en sociedades participadas. La provisión total registrada al 31 de diciembre de 2009 por estos conceptos asciende a 2.615 millones de euros (2.240 millones euros en 2008). La entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre suspende, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuando los fondos propios se ven disminuidos a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que, si la evolución positiva del mercado fuera lo suficientemente importante y acorde con las previsiones realizadas, en los próximos ejercicios los activos inmobiliarios recuperarán parte del deterioro sufrido ayudando a equilibrar la situación patrimonial.

2.3.- Bases de consolidación.

a) Sociedades dependientes.

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

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

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

- En la fecha de adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma,

correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es registrada como fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, ésta se registra con abono a la cuenta de resultados consolidada.

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

En la nota 3 se identifican las sociedades dependientes incluidas en los estados financieros intermedios consolidados de MARTINSA-FADESA, S.A. y sociedades dependientes, así como las modificaciones experimentadas por el perímetro de consolidación en los ejercicios 2008 y 2009.

b) Participaciones en negocios conjuntos (joint ventures).

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

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

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

c) Participaciones en asociadas.

Sociedades contabilizadas por el método de participación son aquellas entidades sobre las que el Grupo tiene influencia significativa, pero no control, sobre las políticas financieras y operativas. Los estados financieros intermedios consolidados reconocen la participación que el Grupo posee de los beneficios y pérdidas de las asociadas usando el método de la participación desde la fecha en que comienza la influencia significativa hasta que ésta cesa. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas excede de su participación, el valor en libros

de la participación es llevado a cero, y las pérdidas ulteriores serán reconocidas solo en la medida en que se haya incurrido en obligaciones legales o implícitas, o bien se hayan efectuado pagos en nombre de la asociada.

2.4.- Comparación de la información.

En el ejercicio 2009 se ha realizado la atribución a activos y pasivos del fondo de comercio surgido en ejercicios anteriores por la adquisición de sociedades dependientes, registrado en los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al ejercicio 2008, por importe de 16.049 miles de euros.

Con el fin de poder comparar los estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2009 con los del ejercicio 2008, se ha procedido a reclasificar en los presentes estados financieros intermedios consolidados el saldo correspondiente al fondo de comercio, procedente de las cuentas del 2008, en el epígrafe de inmovilizado material (Terrenos y Construcciones).

2.5.- 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 los estados financieros intermedios consolidados. Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera del Grupo.

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

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

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

En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones el Grupo registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 313 millones de euros (300 millones en año 2008)

El Grupo ha provisionado aquellos litigios no concursales existentes en los que se espera, según el criterio de la Dirección Jurídica del Grupo, que se vayan a producir desembolsos económicos futuros para el Grupo. Debido a la incertidumbre que es inherente a la realización de cualquier estimación, los desembolsos reales pueden diferir de los importes registrados en los estados financieros intermedios consolidados adjuntas.

Para la determinación del valor razonable de los activos se ha utilizado la valoración realizada por tres expertos independientes. Las valoraciones se han basado en ciertas hipótesis que son susceptibles de sufrir

variaciones en el futuro dependiendo del cumplimiento de diversos hechos. La variación de las hipótesis utilizadas en las valoraciones puede dar lugar a variaciones importantes en el valor de los activos.

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre del ejercicio 2009 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6.- Resumen de políticas contables significativas.

a) Inmovilizado material.

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

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

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

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

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

Los elementos que estaban siendo objeto de construcción y para los que a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados existían acuerdos que implicaran que en el futuro fueran usados como “Inversiones inmobiliarias” se clasificaban como “Inmovilizaciones en curso” hasta el 31 de diciembre 2008 y se registraban al coste incurrido hasta que la construcción se completaba, en cuyo momento se clasificaban y registraban como “Inversiones inmobiliarias”. A Partir del 1 de enero del 2009 y de forma prospectiva según la modificación de la NIC 40 (ver nota 2.7) estas inversiones inmobiliarias en curso se clasifican dentro del capítulo de inversiones inmobiliarias.

Los costes financieros incurridos relacionados directamente con la adquisición, producción o construcción de un activo se capitalizan. La capitalización comienza cuando las actividades para preparar el activo se inician y

continúa hasta que los activos están sustancialmente preparados para su uso previsto. Si el importe registrado resultante supera el importe recuperable del bien, se reconoce una pérdida por deterioro. El tipo de capitalización se calcula por referencia al tipo real a pagar por los préstamos solicitados para las actividades de desarrollo, o bien por la parte financiada con fondos generales al tipo medio de los mismos.

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

b) Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

Se realizan traspasos de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el final de la ocupación por el propietario, el comienzo de un arrendamiento operativo a un tercero, o la finalización de la construcción o desarrollo. Se realizan traspasos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material o existencias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el inicio de la ocupación por parte del propietario o el comienzo de un desarrollo de cara a una venta.

A partir del 01 de enero de 2009 según las modificaciones de la NIC 40, las inversiones inmobiliarias en curso se registran al valor razonable dentro de este epígrafe.

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

c) Permutas de activos

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

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

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

d) Combinación de negocios y fondo de comercio.

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

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

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

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

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

e) Activos intangibles.

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros.

Activos financieros.

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

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

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

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

Pasivos financieros.

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

Instrumentos derivados

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

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

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

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

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

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

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

Cartera de negociación.

El importe a satisfacer a los tenedores de los warrants se determina por diferencia entre el precio de entrada y el precio de salida. El precio de salida está referenciado al precio de cotización de la acción de Martinsa-Fadesa o al NNAV, el mayor de los dos, con un techo y un suelo de 175 y 132 millones de euros, respectivamente. Por acuerdo transaccional de 9 de junio de 2009, homologado por el Magistrado Juez de lo Mercantil del que depende el proceso concursal, se cerró un pacto para valorar los warrants en 63 millones de euros. Por dicho importe figura registrado el pasivo correspondiente al cierre del ejercicio 2009 (132 millones en 2008) en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Deudas con entidades de crédito” (ver nota 9.2)

Valores razonables de los instrumentos financieros.

Activos financieros no corrientes.

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

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

Activos financieros corrientes.

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

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

Deudas con entidades de crédito.

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

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.

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

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

g) Inversiones contabilizadas por el método de participación.

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

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

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

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

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

h) Existencias.

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

Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria.

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

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

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

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

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

i) Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

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

j) Deterioro del valor de los activos.

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

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

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

k) Acciones propias.

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

l) Ganancias por acción.

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

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

m) Distribución de resultados.

La sociedad matriz del Grupo Martinsa-Fadesa ha cerrado en el ejercicio 2009 con un resultado negativo de 687 millones de euros. La propuesta de distribución consiste en traspasar dicho importe a resultados negativos de ejercicios anteriores.

n) Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Subvenciones oficiales.

Las subvenciones oficiales se registran cuando existe una razonable seguridad de que la subvención será recibida y que se cumplirán todas las condiciones establecidas para la obtención de dicha subvención. Cuando se trata de una subvención relacionada con una partida de gastos, la subvención se registra como ingresos en el periodo necesario para igualar la subvención, según una base sistemática, a los gastos que ésta está destinada a

compensar. Cuando la subvención está relacionada con un activo, el valor razonable es reconocido como un ingreso diferido y se lleva a resultados en función de la vida útil esperada de dicho activo mediante apuntes anuales iguales.

Otros ingresos a distribuir.

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

o) Provisiones.

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

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

Provisiones no corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para premios de jubilación: las sociedades del Grupo no tienen un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social. En algunas de las sociedades del Grupo el convenio laboral vigente establece la obligación de liquidar mediante un pago único una gratificación a empleados que, cumpliendo determinadas condiciones de antigüedad, alcanzan la edad de jubilación. La valoración de esta obligación se realiza en base a un cálculo actuarial. Ver nota 17.
2. Provisiones para impuestos: en este epígrafe se registran los importes necesarios para hacer frente a litigios o riesgos de carácter fiscal que en su conjunto ascienden a 34.266 miles de euros (31.810 miles de euros en 2008). Del saldo registrado en 2009, 8.322 miles de euros (8.322 miles de euros en 2008) corresponden a la estimación del quebranto económico para hacer frente a posibles resoluciones de los tribunales y administraciones contrarias a la posición de las sociedades del Grupo en lo que respecta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Asimismo, para hacer frente a reclamaciones derivadas de actuaciones inspectoras por parte de las autoridades fiscales, que en la actualidad están en litigio ante los tribunales competentes, se hallan provisionados los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.931 miles de euros (19.539 miles de euros en 2008). Adicionalmente, durante el ejercicio 2008, se ha dotado una provisión para cubrir determinados riesgos de carácter fiscal de sociedades del Grupo domiciliadas en el extranjero por importe de 6.013 miles de euros (3.949 miles de euros en 2008).
3. Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos: Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.150 miles de euros (22.500 miles de euros en 2008). De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 14.349 miles de euros (13.722 miles de euros en 2008). Ver nota 17.

4. Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso y para compromisos. Las sociedades del Grupo mantienen registrado un saldo de 33.863 miles de euros (7.136 miles de euros en 2008) para atender dichos compromisos. Ver nota 17.

Provisiones corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: El saldo registrado, por importe de 8.911 miles de euros (8.911 miles de euros en 2008), corresponde a la estimación de costes futuros por la realización de pequeñas reparaciones en promociones entregadas. Su cálculo, basado en datos estadísticos, se ha determinado en un porcentaje de la cifra de ventas del ejercicio y del precedente. La variación neta registrada en el ejercicio por este concepto ha sido de 0 miles de euros (962 miles de euros en 2008). Adicionalmente, y para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, el Grupo tiene contratados los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura. Ver nota 17.
2. Provisiones por costes pendientes de incurrir: Corresponde a los costes pendientes de incurrir de aquellas promociones donde se han registrado los ingresos por ventas. Su valoración se realiza por diferencia entre los costes presupuestados y los incurridos. El saldo registrado al cierre del ejercicio es de 96.621 miles de euros (99.325 miles de euros en 2008). Ver nota 17.

p) Indemnizaciones por despido.

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

Expediente de regulación de empleo

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

Adicionalmente, con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad Dominante solicitó al Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la apertura de un nuevo expediente de regulación de empleo consistente en la finalización de contratos de trabajo de 283 trabajadores, que supuso un coste de 6.300 miles de euros.

q) Impuestos.

Impuestos corrientes.

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

Impuestos sobre las ganancias.

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

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

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

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

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

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

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

r) Arrendamientos.

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

El Grupo como arrendatario.

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

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

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

El Grupo como arrendador.

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

s) Reconocimiento de ingresos y gastos.

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

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

Ventas de bienes.

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

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

Contratos de construcción.

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

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

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

Prestación de servicios.

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

Ingresos por intereses.

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

Dividendos.

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

Ingresos por arrendamiento.

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

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

t) Transacciones en moneda extranjera.

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

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

2008

	<i>Unidades monetarias por euro</i>								
	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (MXN)
Tipo cierre	11,21	3,99	4,17	1,96	264,78	26,93	0,90	10,75	19,34
Tipo medio	11,46	3,71	3,56	1,96	253,45	25,49	0,79	9,59	16,53

2009

	<i>Unidades monetarias por euro</i>								
	Dirham (Dh)	Leu Rumano (RON)	Zloty Polaco (PLN)	Lev Búlgaro (BGN)	Florint Hungaro (HUF)	Corona Checa (CZK)	Libras Esterlinas (GBP)	Corona Sueca (SEK)	Pesos Méxicanos (MXN)
Tipo cierre	11,32	4,23	4,11	1,96	270,84	26,47	0,89	10,25	18,69
Tipo medio	11,25	4,23	4,32	1,96	278,75	26,27	0,89	10,52	18,98

u) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

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

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

v) Adquisición de intereses minoritarios.

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

2.7.- Cambios en las políticas contables.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en el ejercicio 2009

Las políticas contables en vigor al 31 de diciembre de 2009 son las mismas que las existentes en el ejercicio anterior, excepto por las siguientes normas o interpretaciones que se han emitido o modificado:

- NIIF 2 “Pagos basados en acciones” - Condiciones para la irrevocabilidad de la concesión y cancelaciones. La norma ha sido modificada con el fin de aclarar la definición de las condiciones determinantes de la irrevocabilidad y de definir el tratamiento contable de las cancelaciones de acuerdos de pagos basados en acciones en caso del no cumplimiento de una condición no determinante de la irrevocabilidad. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.
- NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a revelar”

La norma modificada requiere mayores desgloses sobre la determinación del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. Para las partidas registradas al valor razonable se tiene que desglosar dicho valor en base a la naturaleza de las hipótesis, utilizando una jerarquía con tres niveles para cada categoría de instrumento financiero. Adicionalmente, ahora se requiere una conciliación entre el saldo de apertura y el saldo de cierre para el tercer nivel de determinación del valor razonable, así como para los traspasos significativos entre el primer y el segundo nivel de determinación del valor razonable. Estas modificaciones también aclaran los requisitos sobre los desgloses del riesgo de liquidez. Los desgloses sobre el valor razonable de los activos financieros valorados al valor razonable se incluyen en la Nota 10.

- NIIF 8 “Segmentos de operaciones”

La norma requiere el desglose de información sobre los segmentos operativos del Grupo y elimina los requisitos para determinar los segmentos primarios (negocios) y secundarios (geográficos) del Grupo. La adopción de esta norma no ha tenido ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo. El Grupo ha determinado que los segmentos operativos son los mismos que los segmentos de negocio identificados anteriormente de acuerdo con la NIC 14 “Información financiera por segmentos”. En la Nota 5 se reflejan los desgloses adicionales sobre cada uno de los segmentos, incluyendo información comparativa.

- NIC 1 “Presentación de estados financieros (Revisada)”

La norma revisada separa los cambios en el patrimonio neto correspondientes a los propietarios y los de los no-propietarios. En el estado de cambios en el patrimonio neto sólo se detallan las transacciones con los propietarios, mientras que los cambios de los no-propietarios se presentan en una sola línea. Adicionalmente, la norma introduce el estado del resultado global, que incluye todas las partidas de ingresos y gastos reconocidos, ya sea en un solo estado o en dos estados vinculados. El Grupo ha elegido presentar dos estados.

- NIC 23 “Costes por intereses (Revisada)”

La norma ha sido revisada con el fin de exigir la capitalización de los costes por intereses de los activos cualificados. El Grupo ya estaba aplicando esta política contable.

- NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados” - Coste de la inversión en una dependiente, entidad controlada de forma conjunta o asociada

La norma ha sido revisada de forma que los dividendos recibidos se reconozcan como ingresos aunque correspondan a reservas previas a la adquisición. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

- NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y NIC 1 “Presentación de estados financieros” - Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación.

Las normas han sido modificadas con el fin de permitir una excepción, de forma que los instrumentos financieros con opción de venta se puedan clasificar como patrimonio neto si cumplen determinados criterios. La adopción de estas modificaciones no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” y NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar” - Reclasificación de los activos financieros

Esta modificación fija la fecha de entrada en vigor y las medidas de transición de las modificaciones a la clasificación de los activos financieros. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 9 “Nueva evaluación de derivados implícitos” y NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”

Esta modificación de la CINIIF 9 requiere que una entidad evalúe si un derivado implícito se debe separar del contrato principal cuando la entidad reclasifica un activo financiero híbrido fuera de la categoría de valor razonable por pérdidas y ganancias. Esta evaluación debe realizarse basándose en las condiciones existentes en la fecha en que la entidad, por primera vez, formó parte del contrato o en la fecha en que cualquier variación en los términos del contrato hayan modificado de forma significativa los flujos de efectivo del mismo; la que sea posterior. La NIC 39 ahora establece que si un derivado implícito no puede ser valorado fiablemente, el instrumento híbrido completo debe seguir siendo clasificado en la categoría de valor razonable por pérdidas y ganancias. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 11 “NIIF 2 - Transacciones con acciones propias y del grupo”

Esta interpretación requiere que las transacciones en las que un empleado recibe instrumentos de patrimonio propio de una entidad se contabilicen como transacciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio, independientemente de que la entidad tenga que comprar los instrumentos de patrimonio a un tercero, o que los accionistas proporcionen los instrumentos de patrimonio necesarios. El Grupo ya estaba aplicando esta política contable.

- CINIIF 13 “Programas de fidelización de clientes”

Esta interpretación requiere que los créditos-premios a clientes sean contabilizados como un componente separado de las transacciones de venta en las que se adjudican. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo dado que el Grupo no cuenta con estos programas de fidelización.

- CINIIF 14 “NIC 19 Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción”

Esta interpretación proporciona guías sobre cómo determinar el límite del importe del superávit en un plan de prestaciones definidas que se puede contabilizar como un activo de acuerdo con la NIC 19 “Retribuciones a los empleados”. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- Mejoras de las NIIF

En mayo de 2008 el IASB publicó por primera vez modificaciones a las normas en el marco del proceso anual de mejora destinado a eliminar inconsistencias y clarificar las normas, incluyéndose disposiciones transitorias específicas para cada norma. La adopción de las siguientes modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene ningún impacto en la posición financiera y en los resultados del Grupo.

- NIC 1 “Presentación de estados financieros”: Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para negociar conforme a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” no se clasifican automáticamente como corrientes en el estado de situación financiera. El Grupo ha modificado sus políticas contables y ha analizado si las expectativas de la dirección respecto al periodo de realización de los activos y pasivos financieros diferían de la clasificación del instrumento. Esta modificación no ha tenido ningún impacto en los estados financieros del Grupo.
- NIC 16 “Inmovilizado material”: Se sustituye el término “precio neto de venta” por “valor razonable menos coste de venta”. Esta modificación no ha tenido ningún impacto en la posición financiera del Grupo.
- NIC 20 “Contabilización de subvenciones oficiales y desgloses de ayudas públicas”: Los préstamos públicos a un tipo de interés bajo o cero no están exentos del requerimiento de imputar intereses. El Grupo no mantiene préstamos de este tipo por lo que esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera del Grupo.
- NIC 23 “Costes por intereses”: La definición de los costes por intereses ha sido revisada para consolidar en una sola partida los dos tipos de partidas que se consideran componentes de los “costes por intereses” (el gasto por intereses calculado usando el método del cálculo del tipo de interés efectivo conforme a la NIC 39). Esta modificación no ha tenido ningún impacto en la posición financiera del Grupo.
- NIC 36 “Deterioro de activos” Cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados para estimar el “valor razonable menos los costes de venta” se requieren desgloses adicionales sobre la tasa de descuento, consistente con los desgloses requeridos cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados usados para estimar el “valor en uso”. Esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.
- NIC 38 “Activos intangibles”: Los desembolsos por publicidad y actividades de promoción se reconocen como un gasto cuando la entidad tiene el derecho de acceder a los bienes o ha recibido el servicio. Esta modificación no tiene impacto para el Grupo, ya que no tiene este tipo de actividades promocionales.
- NIC 40 Inversiones Inmobiliarias: Define como Inversiones Inmobiliarias, los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliaria. En este sentido, el Grupo ha transferido del epígrafe “Inmovilizado Material “a “Inversiones Inmobiliarias” los importes de las inversiones inmobiliarias en curso al 1 de enero de 2009. Esta modificación no ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del grupo.
- El resto de modificaciones del proyecto de mejoras tampoco ha tenido impacto en la posición financiera o en los resultados del Grupo.

Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea, aplicables en los ejercicios futuros

Asimismo, se han publicado las siguientes normas e interpretaciones que ya han sido aprobadas por la Unión Europea, pero que todavía no son aplicables y que el Grupo aplicará en los ejercicios en que sean obligatorias:

- NIIF 1 reestructurada “Adopción por primera vez de las NIIF”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de diciembre de 2009.

La NIIF 1 reestructurada sustituye a la NIIF 1 en vigor, a fin de facilitar su uso y su modificación en el futuro.

- NIIF 3 “Combinaciones de negocios (Revisada)” y NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados (Modificada)”. Aplicables a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009, incluyendo las enmiendas relativas a la NIIF 7, NIC 21, NIC 28, NIC 31 y NIC 39.

La NIIF 3 (revisada) introduce cambios significativos en la contabilización de las combinaciones de negocio. Los cambios afectan a la valoración de las participaciones no dominantes, la contabilización de los costes de transacción, el reconocimiento inicial y la valoración posterior de los pasivos contingentes y las combinaciones de negocios realizadas por etapas.

Las modificaciones de la NIC 27 especifican en qué circunstancias una entidad tiene que elaborar estados financieros consolidados, cómo tienen que contabilizar las dominantes los cambios en su participación en la propiedad de las dependientes y cómo se deben repartir las pérdidas de una dependiente entre las participaciones que otorgan control y las no dominantes.

- NIC 32 “Instrumento financieros: Presentación” - Clasificación de las emisiones de derechos. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de enero de 2010.

La modificación de la NIC 32 aclara cómo contabilizar determinados derechos cuando los instrumentos emitidos están denominados en una moneda que no sea la moneda funcional del emisor. Si dichos instrumentos se emiten de manera proporcional a todos los titulares existentes del emisor por un importe fijo de efectivo, deben clasificarse como patrimonio neto aun si su precio de ejercicio está denominado en una moneda distinta a la moneda funcional del emisor.

- NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” - Partidas que pueden calificarse como cubiertas. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009.

La modificación aclara que una entidad puede designar una parte de los cambios en el valor razonable o de la variación de los flujos de efectivo de un instrumento financiero como partida cubierta. Esto también cubre la designación de la inflación, o parte de ella, como un riesgo cubierto en situaciones especiales. Esta modificación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 12 “Acuerdos de concesión de servicios”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 29 de marzo de 2009.

La interpretación aclara cómo aplicar a los acuerdos de concesión de servicios las disposiciones de las NIIF ya incorporadas por la Comisión. La CINIIF 12 explica cómo reconocer la infraestructura objeto del acuerdo de concesión de servicios en las cuentas del concesionario. Aclara, asimismo, la distinción entre las diferentes fases de un acuerdo de concesión de servicios (fases de construcción/explotación) y cómo han de reconocerse en las cuentas los ingresos y gastos en cada caso. Distingue dos formas de reconocer la infraestructura y los ingresos y gastos conexos a la misma (los «modelos» de activos financieros y de activos intangibles) en función del riesgo de incertidumbre que pese sobre los futuros ingresos del concesionario.

- CINIIF 15 “Acuerdos para la construcción de inmuebles”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de diciembre de 2009.

La interpretación aclara cuándo los ingresos que se derivan de la construcción de inmuebles residenciales deben reconocerse en los estados financiero y, en particular, si los acuerdos de construcción están comprendidos en el ámbito de aplicación de la NIC 11 “Contratos de construcción” o de la NIC 18 “Ingresos ordinarios”, y ofrece orientaciones al respecto.

- CINIIF 16 “Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 30 de junio de 2009.

La interpretación debe aplicarse de forma prospectiva. La CINIIF 16 proporciona guías sobre la contabilización de la cobertura de una inversión neta. Contiene guías para identificar los riesgos de tipo de cambio que pueden incluirse en la contabilización de cobertura de una inversión neta, dónde pueden estar ubicados en un grupo los instrumentos de cobertura de una inversión neta y cómo una entidad debe determinar el importe de la pérdida o ganancia por moneda extranjera, en relación tanto a la inversión neta como al instrumento de cobertura, el cual será reclasificado a resultados en la enajenación de la inversión neta. Esta interpretación no ha tenido impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

- CINIIF 17 “Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de octubre de 2009.

La interpretación aclara y orienta sobre el tratamiento contable de las distribuciones de activos que no son efectivos a los propietarios de una entidad.

- CINIIF 18 “Trasferencia de activos procedentes de clientes”. Aplicable a los ejercicios que se inicien a partir del 31 de octubre de 2009.

La interpretación aclara y orienta sobre la contabilización de transferencias de elementos de inmovilizado material procedentes de clientes, o de dinero en efectivo para adquirir o construir un elemento de inmovilizado material.

El Grupo ha revisado estas modificaciones e interpretaciones y ha concluido que no van a tener impacto sobre la situación financiera o los resultados.

3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En los estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2009 se muestran las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Martinsa-Fadesa al cierre de dicho ejercicio Asimismo en diferentes puntos se incluyen los principales cambios en el perímetro durante el ejercicio 2009.

a) Incorporaciones al perímetro.

Durante los ejercicios 2009 y 2008 se han incorporado al perímetro de consolidación de Martinsa-Fadesa, S.A. las siguientes sociedades:

Incorporaciones por constitución	
Año 2009	Año 2008
	Central Passage Shopping Center Kft
	Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft
	Hotel Silvershore Kft
	Danubio Park Hotel Kft
	Central Passage Commercial Center Kft

b) Retiros al perímetro.

Las siguientes sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa fueron vendidas o liquidadas durante los ejercicios 2009 y 2008:

Retiros del perímetro	
Retiros por liquidación/venta de sociedades	
Año 2009	Año 2008
Societe Hotel Med-Azur, S.A.	SC Diana Forest, S.L.
Tanger City Center, S.A.	Residences Touristiques Isly, S.A.
Bahía de Tanger Hoteles, S.A.	Optim Immobiliere, S.L.
Nuevos Hoteles, S.A.	Consortium Immobiliere, S.L.
UTE Anjoca, S.A.-Fadesa Inmobiliaria, S.A.	
Gestapart Jandía, S.L.	
Aplistone, S.L.U.	

c) Disminuciones o incrementos en las participaciones.

Durante los ejercicios 2009 y 2008 se han producido disminuciones o incrementos en el porcentaje de control en las sociedades del Grupo Martinsa-Fadesa según se muestran a continuación:

Disminuciones por venta de acciones	
Año 2009	Año 2008
	Task Arando, S.L.
	Desarrollos Urbanísticos Martinsa-Grupo Norte, S.L.

Incremento por compra de acciones	
Año 2009	Año 2008
Hotel Fuerteventura Golf, S.L.	Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2009, son las siguientes:

Sociedades dependientes:
Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip	% de control
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	132	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Sin actividad	1.830	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Casino de Badaguan, S.A.	A Coruña	Sin actividad	1.202	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Central Passage Shopping Center Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	12.943	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Centro Logístico de Transp. Culleredo, S.A.	A Coruña	Entidad de conservación	61	Obralar, S.L	100,00%	100,00%
Confías Home, S.L.	A Coruña	Prestación de servicios inmobiliarios	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Construcciones Pórtico, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2.678	Martinsa Fadesa, S.A.	99,00%	99,00%
Construmar Societé por actions simplifié	Paris	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Enera Energía, S.L.	A Coruña	Sin actividad	3	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera	480	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA	Sao Paulo	Sin actividad	50	Martinsa Fadesa, S.A.	99,90%	100,00%
Fadesa Bulgaria EOOD	Sofia	Promoción inmobiliaria para venta	2.921	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa Hungría, Rt.	100,00%	100,00%
Fadesa Canarias, S.L	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	320	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia	Promoción inmobiliaria para venta	1.009	Martinsa Fadesa, S.A./Fadesa Hungría, Rt.	100,00%	100,00%
Fadesa Deuschand GMBH I GR	Frankfurt	Sin actividad	25	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Hungría, Rt.	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	123.373	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Ireland Limited	Dublín	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Polska SP. z.o.o.	Varsovia	Sin actividad	848	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Portugal, S.A.	Moita/Portugal	Promoción inmobiliaria para venta	37.416	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	Varsovia / Polonia	Promoción inmobiliaria para venta	149.676	Martinsa Fadesa, S.A.	51,00%	51,00%

Sociedades dependientes

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de particip	% de control
Fadesa Romania, S.R.L.	Bucarest	Promoción inmobiliaria para construcción y venta	64.256	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Slovenko, S.r.o.	Bratislava / Eslovaquia	Sin actividad	5	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Sverige AB	Goteborg	Sin actividad	12	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa UK Limited	Reino Unido	Sin actividad	--	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fadesa Village Resort, S.L.	A Coruña	Sin actividad	60	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Fercler, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	90	Martinsa Fadesa, S.A.	98,60%	98,60%
Financiere Rive Gauche, S.A. y sociedades dependientes	Montpamasde / Francia	Promoción inmobiliaria para venta	255.269	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Golf de Aranjuez, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel Balneario de Villalba, S.L.	A Coruña	Sin actividad	1.500	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Hotel de Fuerteventura Golf, S.L.	Las Palmas	Explotación de establecimiento hotelero	13.082	Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	100,00%
Hotel Les Orangers Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Sable d'or Saidia, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin Actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Hotel Silvershore Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	1.307	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	Mexico	Promoción inmobiliaria para venta	40.124	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	17.841	F. Canarias, S.L. / Obralar, S.L./Recovi, S.L.	100,00%	100,00%
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	625	Martinsa Fadesa, S.A.	99,98%	99,98%
Inomar, S.L.	Madrid	Explotación de Inmuebles	21.660	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	1.540	Fercler, S.L.	55,00%	55,00%
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	Explotación de Inmuebles	13.130	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Lamps, S.A.	Sevilla	Sin actividad	1.427	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Budapest	Promoción inmobiliaria para venta	3.866	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	755	Martinsa Fadesa, S.A.	47,50%	47,50%
Miño Golf, S.L.	A Coruña	Sin actividad	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Monteagraria 2006, S.L.	Sevilla	Actividad agrícola	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Obralar, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta y arrendamiento	2.287	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
PQF-97, S.L.	Navarra	Sin actividad	380	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Pinturas Meldorf, S.A.	A Coruña	Elaboración y comercialización de pintura	1.202	Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Promotora Club Social Torrelago, S.A.	Valladolid	Explotación club deportivo	2.375	Martinsa Fadesa, S.A.	85,18%	85,18%
Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L.	A Coruña	Sin actividad	793	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Servicios Energéticos Residenciales, S.L.	A Coruña	Sin actividad	661	Obralar, S.L./ Eurogalia, S.L.	100,00%	100,00%
Societe Logements Touristiques Cote, S.A.	Saidia / Marruecos	Sin actividad	27	Martinsa Fadesa, S.A.	99,60%	99,60%
Sotoverde Golf, S.L.	A Coruña	Gestión de instalaciones de golf	4	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Task Arando, S.L.	Madrid	Sin actividad	6	Martinsa Fadesa, S.A.	55,00%	55,00%
Town Planning, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	7.562	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
TR-2, S.L.	Sevilla	Sin actividad	2.103	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Triple Gest, S.L.	Madrid	Sin actividad	120	Arco Iris Gestión S.L.	100,00%	100,00%
Urbaniz. Club de Campo de Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	41.875	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%
Urbanizadora de Peñaraja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	36	Martinsa Fadesa, S.A.	100,00%	100,00%

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

Negocios conjuntos:

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

Negocios conjuntos

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Explotación Agrícola	17.300	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	12.750	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
General Firm of Morocco, S.A. y sociedades dependientes	Marruecos	Promoción Inmobiliaria para la venta	513.063	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inmoprado Laguna, S.L.	Valladolid	Sin actividad	1.503	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	15	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	2.546	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Sanatorio 2000, S.L.	A Coruña	Sin actividad	30	Obralar, S.L.	50,00%	50,00%

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

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

	<i>miles de €</i>	
	31/12/2009	31/12/2008
Activo corriente	391.583	459.462
Activo no corriente	18.360	7.043
	409.943	466.505
Pasivo corriente	342.165	395.646
Pasivo no corriente	30.487	6.133
	372.651	401.778
Ingresos	53.381	15.761
Coste de ventas	(59.912)	(18.144)
Gastos administrativos	(10.626)	(6.775)
Costes financieros	(5.364)	7.673
Beneficio antes de impuestos	(22.521)	(1.485)
Gasto de impuesto sobre las ganancias	(4.764)	1.254
Beneficio Neto	(27.285)	(231)

Sociedades asociadas:

Sociedades asociadas

Denominación	Domicilio social	Actividad	Importe particip.	Sociedad titular	% de participac	% de control
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Sin actividad	128.016	Martinsa Fadesa, S.A.	48,00%	48,00%
Comercio de Amarres, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	18	Town Planning, S.L.U.	23,00%	23,00%
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	8.191	Martinsa Fadesa, S.A.	40,25%	40,25%
Empresarios Integrados, S.A.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	60	Rundex Proyectos, S.A.	40,25%	40,25%
Espacios Comerciales Martinsa-Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	3	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	Valladolid	Promoción Inmobiliaria para la venta	--	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	Aranjuez	Explotación casino	3.450	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	Valladolid	Distribución de productos para consumo	--	Empresarios Integrados, S.A.	8,05%	8,05%
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación club Golf	11.290	Martinsa Fadesa, S.A.	39,75%	39,75%
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	Sopot (Polonia)	Promoción Inmobiliaria para la venta	(40)	Martinsa Fadesa, S.A.	25,00%	25,00%
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	Madrid	Sin actividad	139.784	Martinsa Fadesa, S.A.	33,00%	33,00%
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	--	Martinsa Fadesa, S.A.	48,80%	48,80%
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	42.391	Town Planning, S.L.U.	21,05%	21,05%
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción Inmobiliaria para la venta	(57)	Martinsa Fadesa, S.A.	28,32%	28,32%
Rundex Proyectos, S.A.	Madrid	Distribución de productos para consumo	67	Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	40,25%	40,25%
Sociedades dependientes de FRG * Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Francia	Promoción Inmobiliaria para la venta	756	Financiere Rive Gauche S.A.	N/A	N/A
	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	117	Martinsa Fadesa, S.A.	50,00%	50,00%
Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L.	Valencia	Promoción Inmobiliaria para la venta	11.180	Town Planning, S.L.U.	10,00%	10,00%

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

Sociedades dependientes excluidas del perímetro de consolidación:

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

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

4.-OPERACIONES DEL EJERCICIO

Operaciones de 2009.

En febrero de 2009 Fadesa Village Resort, S.L. era titular del 50% de la sociedad Gestapart Jandia, vendida a Globalia por su valor nominal en la misma fecha.

El 13 de marzo de 2009, Martinsa-Fadesa realizó la venta del 30% de las acciones de la sociedad Societé Hotel Med-Azur, S.A. al Grupo Iberostar, por su valor nominal (90.000 dirhams).

El 18 de marzo de 2009 se disolvió mediante Escritura la Unión Temporal de Empresas “Anjoca, S.A.- Fadesa Inmobiliaria, S.A.,” que fue constituida el 2006 con una participación de cada sociedad del 50%.

El 23 de marzo de 2009, General Firm of Morocco, S.A. (denominada hasta 2008 como Groupe Fadesa Maroc, S.A.) vendió a la sociedad Anjoca Maroc, S.A. el 50% de las acciones de las sociedades Tanger City Center, S.A., Bahía de Tanger Hoteles, S.A. y Nuevos hoteles, S.A. por un importe de 5.823 miles de euros, generando un resultado positivo por importe de 3.906 miles de euros.

El 13 de noviembre Eurogalia, S.L. vendió el 100% de las acciones de la sociedad Aplistone, S.L.U., por un importe de 291 miles de euros generando un resultado negativo por importe de 874 miles de euros.

Asimismo, durante el 2009 Fadesa Canarias, S.A. compra a la sociedad Globalia el 10% de la sociedad Hotel Fuerteventura Golf, S.L. pasando a ser titular del 100% de la sociedad.

Operaciones de 2008.

Con fecha 31 de enero de 2008 se ha realizado la venta de las participaciones que las sociedades Eurogalia, S.L.U.(99,457%) y Triple Gest, S.L.(0,441%) poseían sobre la sociedad SC Diana Forest, S.A. Bacau. El precio final de la venta de las acciones fue de 22.966 miles de euros, el cual incluía un importe de 14.711 miles de euros para el pago de deuda de terceros. En los estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2007 esta operación fue descrita y clasificada en el estado de situación financiera consolidado como activos y pasivos mantenidos para la venta, mientras que en la cuenta de resultados consolidada 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 (actualmente denominada Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, 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.- SEGMENTOS DE EXPLOTACIÓN

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

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

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

- Características económicas similares de los negocios
- Facilitar a los usuarios de estados financieros intermedios consolidados, la información financiera relevante sobre las actividades de los negocios que el Grupo desarrolla y los entornos económicos donde opera. A este respecto los negocios operativos se organizan y dirigen separadamente atendiendo a la naturaleza de los productos y servicios suministrados, representando cada segmento una unidad estratégica de negocio que ofrece diferentes productos y da servicio a diferentes mercados.

Las siguientes tablas presentan información sobre los ingresos y resultados, y cierta información sobre activos y pasivos, relacionada con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008.

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

Los cuadros siguientes detallan la información de la cuenta de resultados consolidada y del estado de situación financiera consolidado en relación con los segmentos de explotación del Grupo para los ejercicios 2009 y 2008.

	Actividades continuadas 31-12-09	Actividades continuadas 31-12-08
Ingresos y resultados por segmentos	31-12-09	31-12-08
ACTIVIDAD INMOBILIARIA		
Cifra de negocios promoción inmobiliaria	463.122	606.220
Coste de venta	(513.390)	(616.238)
Margen bruto	(50.268)	(10.018)
Venta de activos inmobiliarios	40.519	10.000
Coste de venta de activos inmobiliarios	(47.366)	(7.624)
Margen bruto en ventas de activos inmobiliarios	(6.846)	2.376
Otros gastos de explotación	(77.538)	(188.244)
ACTIVIDAD HOTELERA		
Cifra de negocios	--	2.252
Coste de venta	--	(2.252)
Margen bruto	--	--
Otros gastos de explotación	(1.112)	(515)
Otros ingresos de explotación	6.569	7.376
RESULTADO OPERATIVO BRUTO	(129.195)	(189.026)
Dotación amortización inmovilizado	(3.181)	(5.528)
Variación provisiones de tráfico e inmovilizado	(591.184)	(2.311.056)
RESULTADO OPERATIVO	(723.560)	(2.505.609)
Diferencial financiero	8.135	(378.842)
Deterioro de instrumentos financieros	(3.586)	(125.916)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de participación	(2.832)	(1.466)
Resultados por ventas de participaciones	3.198	--
Cambios en valor razonable de inversiones inmobiliarias	(9.292)	(12.407)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(727.937)	(3.024.240)
Impuesto de Sociedades	(6.556)	589.100
RESULTADO NETO	(734.492)	(2.435.140)
Resultado atribuible a socios externos	(1.885)	(2.044)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE	(736.377)	(2.437.184)

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

		<i>miles de €</i>	
Desglose de cifras de la promoción inmobiliaria		31-12-09	31-12-08
Desglose de ventas de la promoción inmobiliaria			
Venta de viviendas y parcelas		287.316	385.635
Venta de suelos		168.165	212.891
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos		7.641	7.694
Total		463.122	606.220
Desglose de coste de ventas de la promoción inmobiliaria			
Venta de viviendas y parcelas		(330.049)	(369.327)
Venta de suelos		(178.835)	(239.954)
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos		(4.506)	(6.957)
Total		(513.390)	(616.238)
Márgenes		%	%
Venta de viviendas y parcelas		-14,9%	4,2%
Venta de suelos		-6,3%	-12,7%
Arrendamientos, prestación de servicios y otros ingresos		41,0%	9,6%
Margen de la promoción inmobiliaria		-10,9%	-1,7%

				<i>miles de €</i>
Año 2009	Actividad inmobiliaria	Actividad hotelera	Total	
Resultado neto atribuible	(733.708)	(2.670)	(736.377)	
Amortización de activos	(3.174)	(7)	(3.181)	
Provisiones tráfico	(591.184)	--	(591.184)	
Diferencial financiero	8.133	2	8.135	
Otros resultados	(147.482)	(2.665)	(150.147)	

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

Todos los activos y pasivos consolidados corresponden al segmento inmobiliario excepto por 12 millones de euros (3 millones de euros en 2008) y 3 millones de euros (21 millones de euros en 2008) que corresponden a activos y pasivos de la actividad hotelera, respectivamente.

Información geográfica.

La siguiente tabla presenta información sobre los ingresos relativos a los segmentos geográficos del Grupo para el año terminado el 31 de diciembre de 2009 y 2008

Año terminado a 31 de diciembre de 2009.

2009					<i>miles de €</i>
	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Ventas a clientes	345.754	113.782	51.848	--	511.384
Ventas entre segmentos (eliminaciones)	(7.742)	--	--	--	(7.742)
Total ingresos clientes externos	338.012	113.782	51.848	--	503.642

Año terminado a 31 de diciembre de 2008.

2008					<i>miles de €</i>
	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

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

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

<i>miles de €</i>						
	Saldo a 31-12-2008	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2009
Inmovilizado material						
Terrenos y construcciones	32.629	--	2	(5.473)	9.513	36.671
Maquinaria, planta y equipos	35.488	--	296	(4.622)	333	31.496
Anticipos e inmovilizaciones en curso	70.478	--	--	(21.189)	(40.232)	9.057
Total Coste	138.595	--	298	(31.283)	(30.385)	77.224
Provisiones	(198)	--	(6.720)	503	--	(6.415)
Amort. acum. construcciones	(3.955)	--	(165)	424	--	(3.695)
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(21.775)	--	(1.983)	2.333	--	(21.426)
Valor neto	112.667	--	(8.569)	(28.024)	--	45.688

miles de €

Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2007	Incorporación / Reducción Sociedades	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Trasposos y otros	Saldo a 31-12-2008
Terrenos y construcciones	54.479	(5.436)	328	(538)	(16.204)	32.629
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	166.550	(8.534)	4.104	(5.830)	(17.694)	138.595
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	143.148	(8.534)	1.084	(4.884)	(18.147)	112.667

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

- Baja en “Anticipos de inmovilizado en curso” por importe de 21.184 miles de euros como consecuencia de la venta del campo de golf del Hotel Fuerteventura Golf. Además se ha realizado un traspaso a inversiones inmobiliarias de los campos de golf de Ayamonte II por importe de 7.895 miles euros y campo de golf de Badaguas por importe de 6.077 miles de euros, así como 4.752 miles de euros y 15.652 miles de euros correspondientes a la Residencia Fabiola y Edificio Jovellanos respectivamente.
- Baja en “Terrenos y Construcciones” por importe de 3.025 miles euros como consecuencia de la venta del Hotel Fuerteventura Golf.
- Baja de oficinas y naves de venta que ya no están en funcionamiento por importe de 1.270 miles euros
- Reclasificación de inversión en curso realizada en el hotel H2 de Ayamonte por importe de 7.033 miles de euros a existencias.
-
- Reclasificación de existencias a inmuebles propios de la oficina Alfonso Molina por importe de 8.000 miles euros.
- Se ha realizado una dotación por deterioro de inmovilizado material por importe de 6.720 miles de euros (0 miles de euros en 2008) como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

Durante el ejercicio 2008 se han producido los siguientes hechos significativos en el epígrafe “inmovilizado material”:

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

Asimismo, a efectos comparativos se ha reclasificado como mayor valor del inmovilizado material el importe del fondo de comercio existente al 31 de diciembre de 2007 por importe de 16.049 miles de euros que en su día se generó por el valor del suelo propiedad de las sociedades Town Planning Consultores, S.L. y Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A. Dichas sociedades fueron adquiridas por Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.(el 100% de las acciones de Town Planning Consultores, S.L. y el 50% de la Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.) antes de la combinación de negocios con Fadesa Inmobiliaria, S.A. Los activos que en su día

dieron lugar al fondo de comercio mencionado anteriormente han sido valorados por tasadores independientes resultando sus valores superiores al fondo de comercio originado (ver nota 2.4).

Terrenos y construcciones.

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

	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2009	Saldo a 31/12/2008
Solar	6.862	2.994
Construcción	29.809	29.635
Total	36.671	32.629

Los solares y construcciones principales asociados a estos saldos son: el suelo propiedad de la Compañía Agrícola El Tesorillo (17.299 miles euros), la estación depuradora de Fuerteventura (3.670 miles euros) y la oficina Alfonso Molina (9.281 miles euros).

Otra información.

No se han registrado intereses capitalizados en el ejercicio como mayor valor de los bienes del inmovilizado material en 2008 y 2009.

Los activos del Grupo incluidos en este epígrafe de Inmovilizado Material están afectos a garantías hipotecarias cuyo saldo al 31 de diciembre de 2009 era de 0 miles de euros (15.492 miles de euros en 2008).

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 10.951 miles de euros (10.945 miles de euros en 2008).

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

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

Concepto	<i>miles de €</i>	
	Saldo a 31/12/2009	Saldo a 31/12/2008
Terrenos y construcciones	1.499	1.658
Maquinaria, planta y equipos	3.460	3.843
Anticipos e inmovilizaciones en curso	19	18
Total coste	4.978	5.519
Provisiones	--	(198)
Amortización acumulada	(3.075)	(2.520)
Valor neto	1.904	2.801

La siguiente tabla presenta información geográfica del Grupo para el año terminado el 31 diciembre de 2009 y 2008:

2009 *miles de €*

Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	35.172	1.212	288	--	36.671
Maquinaria, planta y equipos	28.036	2.817	643	--	31.496
Anticipos e inmovilizaciones en curso	9.039	19	--	--	9.057
Provisiones	(6.415)	--	--	--	(6.415)
Amortización acumulada	(22.046)	(2.690)	(385)	--	(25.121)
Valor neto	43.786	1.358	546	--	45.688

2008 *miles de €*

Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Terrenos y construcciones	30.972	1.354	304	--	32.629
Maquinaria, planta y equipos	31.645	3.206	637	--	35.488
Anticipos e inmovilizaciones en curso	70.460	18	--	--	70.478
Provisiones	0	(198)	--	--	(198)
Amortización acumulada	(23.210)	(2.306)	(214)	--	(25.730)
Valor neto	109.867	2.074	727	--	112.667

El Grupo Martinsa-Fadesa sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2009 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en el año 2009 y 2008 respectivamente es el siguiente:

miles de €

Inversiones inmobiliarias - 2009	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31/12/2009
Total coste	87.053	--	--	47.542	134.595
Ajuste a valor razonable	(4.940)	13.338	(22.630)	--	(14.232)
Valor neto	82.113	13.338	(22.630)	47.542	120.363

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

Los trasposos más significativos del ejercicio 2009 corresponden a la calificación de determinados activos como inversión inmobiliaria registrados anteriormente en inmovilizado material y existencias, entre ellas se encuentra el edificio Jovellanos por importe de 15.652 miles euros, campo de golf II de Ayamonte por importe de 7.895 miles euros, Residencia Fabiola por importe de 4.995 miles de euros, Puerto Marina en Marruecos por importe de 13.730 miles de euros y el campo de golf de Badaguan por importe de 6.077 miles euros.

Los gastos operativos de las inversiones inmobiliarias no son significativos.

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a diciembre de 2009. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones, de acuerdo con las Normas ECO. Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 son las siguientes:

Año 2009										<i>miles de €</i>
Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca	
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--		1.082
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones	6.710	5.562	1.058	90		--
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	5.597 m ²	6.899	5.855	801	243		2.076
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	473 m ²	3.235	--	3.235	--		--
Marruecos	--	--	Puerto	1303 amarres	10.505	--	10.505	--		--
Madrid	Madrid	Rivas	Viviendas	6.824 m ²	10.324	2.066		8.258		--
Budapest	--	--	Comercial	--	26.693	--	26.693	--		--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1,021,98 m ²	1.885	--	1.885	--		--
Castilla León	Valladolid	--	C. de Golf	--	2.520	--	2.520	--		--
Madrid	--	--	C. de Golf	--	5.400	--	5.400	--		--
Andalucía	--	--	C. de Golf	--	8.305	--	8.305	--		--
Galicia	--	--	C. de Golf	--	3.381	--	3.381	--		--
Logroño	--	--	C. de Golf	--	4.800	760		4.040		--
Aragón	--	--	C. de Golf	--	4.340	--	4.340	--		--
Madrid	Madrid	--	Oficinas	1.084,08 m ²	7.930	6.706	1.224	--		1.312
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6.356,52 m ²	13.074	3.722	9.352	--		2.971
Madrid	Madrid	--	Viviendas	990,61 m ²	4.247	3.075	1.172	--		1.483
Total					120.363	27.861	92.170	333		8.924

Año 2008										<i>miles de €</i>
Comunidad	Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Hipoteca	
Galicia	A Coruña	Oleiros	Aparcamiento	104 Plazas	115	115	--	--		1.082
Castilla León	León	León	Hotel	57 habitaciones	8.220	5.562	2.656	2		--
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Geriatrico	5.597 m ²	7.213	5.855	1.358	--		2.076
Islas Baleares	Palma de Mallorca	--	Aparcamiento	473 m ²	3.225	--	3.225	--		--
Budapest	--	--	Comercial	--	16.924	--	16.924	--		--
Galicia	A Coruña	Oleiros	Comercial	1,021,98 m ²	2.370	--	2.370	--		--
Castilla León	Valladolid	--	C. de Golf	--	2.150	--	2.150	--		--
Madrid	--	--	C. de Golf	--	5.020	--	4.987	33		--
Andalucía	--	--	C. de Golf	--	3.480	--	3.480	--		--
Galicia	--	--	C. de Golf	--	3.527	--	3.527	--		--
Logroño	--	--	C. de Golf	--	4.325	760	3.565	--		--
Madrid	Madrid	--	Oficinas	1.084,08 m ²	8.535	6.706	1.829	--		1.008
Madrid	Madrid	--	Viviendas	6.356,52 m ²	12.370	3.722	8.648	--		2.890
Madrid	Madrid	--	Viviendas	990,61 m ²	4.639	3.075	1.564	--		1.551
Total					82.113	25.795	56.283	35		8.607

8.- ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Activos intangibles” han sido durante los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente, los siguientes:

					<i>miles de €</i>
Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2008	Inversiones	Bajas	Trasposos	Saldo a 31-12-2009
Concesiones administrativas	2.784	4	(2.461)	--	327
Derechos de traspaso	66	9	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.573	434	(157)	(45)	4.805
Total coste	7.422	447	(2.618)	(45)	5.206
Provisiones	--	(1.353)	1.353	--	--
Amort. acum. concesiones administrativas	(1.003)	(146)	1.045	--	(104)
Amort. acum. Derechos de traspaso	(33)	(19)	--	--	(52)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(2.837)	(868)	--	--	(3.753)
Valor neto	3.549	(1.938)	(220)	(45)	1.297

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

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2009 es de 1.471 miles de euros (938 miles de euros en 2008).

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

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

	<i>miles de €</i>	
Concepto	Saldo a 31/12/2009	Saldo a 31/12/2008
Concesiones administrativas	4	4
Aplicaciones informáticas	425	336
Total coste	429	340
Amortización acumulada	(303)	(204)
Valor neto	126	136

Las siguientes tablas presentan información geográfica del Grupo para los años terminados el 31 diciembre de 2009 y 2008:

2009					<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	322	4	--	--	327
Derechos de traspaso	75	--	--	--	75
Aplicaciones informáticas	4.380	409	16	--	4.805
Amortización acumulada	(3.606)	(294)	(9)	--	(3.909)
Valor neto	1.171	119	7	--	1.297

2008					<i>miles de €</i>
Concepto	España	Resto U.E.	Marruecos	Otros países	Total
Concesiones administrativas	2.780	4	--	--	2.784
Derechos de traspaso	66	--	--	--	66
Aplicaciones informáticas	4.237	336	--	--	4.573
Amortización acumulada	(3.669)	(204)	--	--	(3.873)
Valor neto	3.414	136	--	--	3.550

9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activos del Grupo Martinsa al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009				miles de €
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total	
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.123	16.673	37.796	
Acciones no cotizadas	23.133	--	23.133	
Créditos a sociedades asociadas	--	38.486	38.486	
Otros créditos	--	4.140	4.140	
Depósitos y fianzas	--	4.121	4.121	
Provisiones por deterioro	(2.011)	(30.075)	(32.086)	
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	497.405	497.405	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	243.583	243.583	
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	4.866	4.866	
Otros créditos	--	25.870	25.870	
Depósitos y fianzas	--	86.630	86.630	
Provisiones por deterioro	--	(3.478)	(3.478)	
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	113.889	113.889	
Deudores varios	--	54.989	54.989	
Personal	--	209	209	
Provisiones por deterioro	--	(16.487)	(16.487)	
Subtotal otros activos corrientes	--	38.711	38.711	
Efectivo y equivalentes	--	101.223	101.223	
Total	21.123	514.078	535.201	

2008				miles de €
	Disponible para la venta	Créditos y cuentas a cobrar	Total	
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	21.373	52.802	74.175	
Acciones no cotizadas	23.393	--	23.393	
Créditos a sociedades asociadas	--	44.159	44.159	
Otros créditos	--	4.140	4.140	
Depósitos y fianzas	--	4.503	4.503	
Provisiones por deterioro	(2.020)	--	(2.020)	
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	668.141	668.141	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	363.684	363.684	
Créditos a empresas asociadas y negocios conjuntos	--	8.600	8.600	
Otros créditos	--	4.021	4.021	
Depósitos y fianzas	--	127.846	127.846	
Provisiones por deterioro	--	(39)	(39)	
Subtotal otros activos financieros corrientes	--	140.428	140.428	
Deudores varios	--	56.934	56.934	
Personal	--	190	190	
Provisiones por deterioro	--	(7.215)	(7.215)	
Subtotal otros activos corrientes	--	49.909	49.909	
Efectivo y equivalentes	--	114.120	114.120	
Total	21.373	720.943	742.316	

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 2009 y 2008 es el siguiente:

2009		<i>miles de €</i>			
Sociedad	%	Acciones no cotizadas		Créditos soc. asociadas	Provisión por deterioro
		participación	Coste		
Ecoprensa, S.L.	4,05%	1.458	--	--	--
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965	--
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	--	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--	--
Asociadas Financiere Rive Gauche		225	(225)	4.850	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		--	--	125	--
Iberinvest S.P. ZOO		--	--	1.150	--
Volca Inmuebles, S.L.		--	--	120	--
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	--	14.506	(14.506)
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	--	15.569	(15.569)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.		--	--	30	--
Residencial Golf Mar, S.L.		--	--	171	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		--	--	1.000	--
Otros		278	(144)	--	--
Total		23.133	(2.011)	38.486	(30.075)

2008		<i>miles de €</i>		
Sociedad	%	Acciones no cotizadas		Créditos soc. asociadas
		participación	Coste	
Complejos Rurales Montesierra	25,00%	12.525	--	--
Nueva Ciudad Zalia	26,00%	5.010	--	--
Iberdom Sp. Z.o.o.	20,00%	1.995	--	965
Edificios del Noroeste, S.A.	58,06%	747	(747)	--
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	--
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	--
Asociadas Financiere Rive Gauche		243	(241)	2.716
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.		--	--	125
Iberinvest S.P. ZOO		--	--	1.150
Volca Inmuebles, S.L.		--	--	120
RTM Desarrollo Urbanístico y Social, S.A.		--	--	14.506
Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.		--	--	23.375
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.		--	--	30
Residencial Golf Mar, S.L.		--	--	171
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		--	--	1.000
Otros		520	(137)	--
Total		23.393	(2.020)	44.159

A 31 de diciembre de 2009, la principal variación del saldo de créditos a empresas asociadas respecto al 31 de diciembre de 2008 es la correspondiente a la reclasificación a corto plazo del saldo de Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L. por importe de 7.806 miles euros.

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 2009. 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>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2009	2008
Clientes	294.329	399.560
Anticipos	21.330	22.590
Provisiones	(72.076)	(58.464)
Total	243.583	363.684

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

Las provisiones de clientes se han basado en los indicios de deterioro de la situación financiera de los deudores a la fecha de cierre y en las causas que se explican en la nota 11 de esta memoria relativa a “Riesgo de crédito”.

Las cuentas a cobrar a clientes se valoran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable, lo que supone actualizar su valor nominal a una tasa de interés equivalente a la del mercado, en función del vencimiento esperado de estas partidas. Esta actualización ha supuesto rebajar el valor nominal en 25.184 miles de euros (22.987 miles de euros en 2008). 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 2009 cuyo plazo de realización se espera que sea superior a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado son los siguientes:

dic-09	<i>miles de €</i>
Año vencimiento	Importe
2010	15.350
2011	28.835
2012	23.870
2013 y sgtes	154.198
Total	222.253

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 estado de situación financiera consolidado son los siguientes:

dic-08		<i>miles de €</i>
Año vencimiento	Importe	
2009	53.630	
2010	53.296	
2011	4.165	
2012	230.003	
Total	341.094	

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 depósitos en bancos, indisponibles en garantía de avales concedido por entidades financieras que corresponden a Martinsa-Fadesa, S.A. por importe de 75.602 miles de euros (109.042 miles euros en 2008).

Deudores varios:

El saldo principalmente incluye un importe de 3.650 miles de euros (3.650 miles euros en 2008) por la facturación realizada a la Junta de Compensación de Arganda por gastos efectuados por Martinsa-Fadesa y pagos realizados por terceros. Adicionalmente, está incluido un importe de 27.665 miles de euros (35.274 miles de euros en 2008) correspondientes a facturación por prestación de servicios a empresas asociadas y negocios conjuntos compuesto principalmente por saldos con el Grupo Marruecos por un importe de 14.837 miles de euros (14.938 miles de euros en 2008) y saldos con Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L. por un importe de 7.806 miles de euros, este último se encuentra provisionado en su totalidad porque se considera que existe un alto riesgo de impago, Además, la sociedad Inomar, S.L. mantiene un saldo con Almarfe, S.L. por importe de 7.056 miles de euros.

Efectivo y equivalentes:

	<i>miles de €</i>	
Efectivo y otros medios líquidos	2009	2008
Efectivo de caja y bancos	33.034	84.972
Depósitos a corto plazo	68.189	29.149
Total	101.223	114.120

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

9.2. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO

El desglose de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009		miles de €	
	Deudas y cuentas a pagar	Derivados	
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	153.128	--	
Deudas con entidades de crédito	7.917	--	
Subtotal deudas con entidades de crédito	7.917	--	
Fianzas y depositos recibidos	755	--	
Otras deudas	144.456	--	
Subtotal otros pasivos no corrientes	145.210	--	
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	6.802.136	--	
Deudas con entidades de crédito	5.439.307	--	
Subtotal deudas con entidades de crédito	5.439.307	--	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.325.222	--	
Subtotal acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.325.222	--	
Instrumentos derivados	--	--	
Depósitos y fianzas recibidos	971	--	
Deudas representadas en efectos a pagar	0	--	
Remuneraciones pendientes de pago	2.958	--	
Otras deudas	33.679	--	
Subtotal otros pasivos corrientes	37.607	--	
Total	6.955.264	--	

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

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

En este epígrafe se incluye principalmente un saldo por importe de 134.807 miles de euros (130.817 miles de euros en 2008) 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 84.807 miles de euros (80.817 miles euros en 2008). El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 200 puntos básicos pagadero en su totalidad al vencimiento del préstamo.

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

- b) Préstamo subordinado y convertible en acciones suscrito por accionistas de la Sociedad Dominante, cuyo saldo es de 50.000 miles de euros (50.000 miles de euros en 2008). El tipo de interés es Euribor a un año más un margen de 300 puntos básicos y duración de nueve años. La conversión podrá realizarse cuando el Consejo de Administración acuerde la ejecución de un acuerdo de ampliación de capital. El prestatario podrá requerir la realización de conversiones parciales en la medida en que se capitalice al menos el 25% del saldo inicial del préstamo.

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

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

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

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
PASIVO FINANCIERO CORRIENTE	5.439.307	5.631.431
Deuda vinculada al negocio inmobiliario c/p	674.371	766.501
Deuda vinculada al negocio inmobiliario l/p	626.810	814.359
Préstamo sindicado	3.741.712	3.745.925
Otros préstamos	137.719	147.819
Deuda por arrendamiento financiero	39	39
Deuda procedente de instrumentos derivados	63.000	--
Intereses devengados y no vencidos	58.219	23.564
Intereses y comisiones préstamo sindicado	137.437	133.224
PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE	7.917	4.560
Deudas por arrendamiento financiero y contratos de compra a plazo	75	87
Préstamos hipotecarios	7.842	3.158
Préstamos	--	1.315

La deuda vinculada al negocio inmobiliario tiene la siguiente composición:

2009		
	<i>miles de €</i>	
Concepto	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda protegida	12.035	27.498
Préstamos hipotecarios subrogables vivienda libre	197.004	289.735
Otros préstamos hipotecarios	321.592	241.801
Pólizas de crédito para financiación de suelo	70.429	3.298
Préstamos	27.003	58.590
Deudas por efectos descontados	46.309	5.888
Total	674.371	626.810

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

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 2009 es de 1.730.271 miles de euros (2.144.706 miles de euros en 2008), de los que están dispuestos 526.272 miles de euros (728.147 miles de euros en 2008).

El importe de los gastos financieros de “Préstamos hipotecarios subrogables” devengados en este ejercicio ascienden a 14.288 miles de euros (22.511 miles de euros en 2008) de las cuales 1.428 miles de euros (1.490 miles de euros en 2008) corresponden a viviendas protegidas y 12.860 miles de euros (21.021 miles de euros en 2008) 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 2009 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 138.497 miles de euros (127.664 miles de euros en 2008), de los que están dispuestos 73.727 miles euros (125.972 miles de euros en 2008).

Deudas por efectos descontados:

A 31 de diciembre de 2009, 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 52.197 miles de euros (81.423 miles de euros en 2008).

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

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

Con fecha 7 de mayo de 2008 se procedió a la firma del Contrato de Novación del Contrato de Financiación con todas las entidades participantes en el Sindicato con las que se mantenía una deuda de 2.580 millones de euros aproximadamente, con otras entidades de crédito que mantenían posiciones acreedoras contra la Sociedad fuera del Contrato de Financiación por importe global de hasta 1.014 millones de euros, unificando todas estas deudas bajo un único contrato por importe de 3.594 millones de euros, más la capitalización de intereses devengados hasta la fecha de contrato por importe de 148 millones de euros aproximadamente.

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

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

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

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 fijó 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 fuesen pagados en cualquier caso a no más tardar del año 2008. Asimismo se fijó 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 Sociedad Dominante, los socios principales de la misma, con fecha 6 de mayo de 2008 suscribieron Préstamos Subordinados por importe de 50 millones de euros, cuyo principal e intereses se 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.

Vencimiento de deudas con entidades de crédito;

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

2009							<i>miles de €</i>
Pasivo no corriente	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total	
Préstamos y créditos	2.272	--	--	--	5.570	7.842	
Leasing	75	--	--	--	--	75	
Total	2.347	--	--	--	5.570	7.917	

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	

Los vencimientos para los pasivos corrientes se muestran en el cuadro siguiente. Para el caso de los préstamos hipotecarios subrogables, las amortizaciones incluidas se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponde, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal como se indica en el apartado de préstamos hipotecarios subrogables anterior. El desglose por vencimientos para los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

2009							<i>miles de €</i>
Pasivo corriente	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y sig.	Total
Préstamos y créditos	235.148	61.891	--	--	--	--	297.039
Préstamos hipotecarios subrog. viv. prote	12.035	--	--	--	--	27.498	39.533
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda l	190.751	1.056	--	--	12.270	282.662	486.739
Otros préstamos hipotecarios	400.065	122.147	38.210	--	1	2.970	563.393
Deudas por efectos descontados	46.309	--	--	--	--	5.888	52.197
Total	884.307	185.094	38.210	--	12.271	319.018	1.438.900

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. prote	9.934	12.407	--	--	--	33.983	56.324
Préstamos hipotecarios subrog. vivienda l	125.506	14.221	27.692	--	--	504.405	671.823
Otros préstamos hipotecarios	252.636	27.298	169.599	26.500	3.191	11.281	490.504
Deudas por efectos descontados	81.423	--	--	--	--	--	81.423
Total	645.863	193.079	310.381	26.500	3.191	549.669	1.728.680

El tipo medio de la deuda a largo plazo correspondiente al ejercicio 2009 ha sido de Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos (Euribor 3 meses con un diferencial entre 40 y 200 puntos básicos en 2008).

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

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

	<i>miles de €</i>	
Acreeedores comerciales	2009	2008
Anticipos recibidos de clientes	283.336	273.805
Deudas por compras o prestaciones de servicios	252.722	278.837
Deudas representadas en efectos a pagar	78.774	79.089
Deudas por adquisición de suelo	509.551	549.635
Deudas por adquisición de suelo en efectos a pagar	164.117	173.555
Deuda con sociedades puestas en equivalencia	36.722	31.774
Total	1.325.222	1.386.695

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 673.668 miles de euros (723.190 miles de euros en 2008) que no devengan intereses. De dicha deuda, 509.551 miles de euros (549.635 miles de euros en 2008) tienen un vencimiento que depende del cumplimiento de determinados hitos urbanísticos

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2009 y 2008, ciertos o estimados, en su caso, de la deuda por compra de suelo son los siguientes:

<i>miles de €</i>		<i>miles de €</i>	
Año	2009	Año	2008
2010	87.021	2009	270.609
2011	81.475	2010	157.808
2012	71.119	2011	81.812
2013	97.450	2012	50.965
2014	70.288	2013	85.936
2015 y sgtes	266.316	2014 y sgtes	76.060
Total	673.668	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 modificó el contrato de Warrants mencionado en los estados financieros intermedios consolidados 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 año 2009 hasta un máximo del 75%, y en 2010 hasta el 100%.

Según se menciona en la nota 2.6 de esta memoria, durante el ejercicio 2009 se ha realizado el acuerdo transaccional con las entidades poseedoras de los warrants emitidos. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2009, la deuda derivada de dicho acuerdo, cuantificada en 63.000 miles de euros, se ha reclasificado al epígrafe del estado de situación financiera consolidado denominado “deudas con entidades de crédito a corto plazo”.

Remuneraciones pendientes de pago: (Pasivo corriente)

El saldo de “Remuneraciones pendientes de pago” a 31 de diciembre de 2009 incluye las provisiones por salarios devengados que al cierre del periodo están pendientes de liquidar.

Asimismo, en el ejercicio 2008, en este epígrafe se incluyeron los importes devengados en concepto de los expedientes de regulación de empleo llevados a cabo por el Grupo. Durante dicho ejercicio 2008, mediante Autos emitidos por el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña, se acordó la extinción de los contratos de trabajo que vinculaban a Martinsa-Fadesa, S.A. con 233 trabajadores a los que se adhirieron de forma voluntaria 79 trabajadores más. Se pactaron unas indemnizaciones de 36 días de salario por año de servicio con un máximo de 20 mensualidades. El coste total derivado de los mencionados acuerdos ascendió a 6.154 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 11 de febrero de 2009 la Sociedad solicitó al Juzgado Mercantil nº 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 ha sido de 6.300 miles de euros.

Anticipos recibidos de clientes:

A 31 de diciembre de 2009, el grupo ha recibido anticipos de clientes por importe de 283.336 miles de euros (273.805 miles de euros en 2008), con vencimientos estimados entre los años 2011 y 2012 según las fechas previstas de entregas, de los cuales 45.067 miles de euros (45.067 miles de euros en 2008) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas.

Otras deudas:

El saldo principalmente incluye un importe de 17.019 miles euros correspondientes a préstamos con empresas asociadas que mantiene la sociedad del grupo Fadesa Prokom. En el año 2008, dicho importe se registró en otras deudas de pasivos no corrientes por importe de 16.202 miles de euros pero dada su naturaleza y condiciones se ha reclasificado a este epígrafe del estado de situación financiera consolidado.

10. - VALORACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La comparación entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo Martinsa Fadesa al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	2009		2008	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Activos financieros no corrientes:	37.795	37.795	74.174	74.174
Acciones no cotizadas	23.133	23.133	23.393	23.393
Créditos a sociedades asociadas	38.486	38.486	44.159	44.159
Otros créditos	4.140	4.140	4.140	4.140
Depósitos y fianzas	4.121	4.121	4.503	4.503
Provisiones por deterioro	(32.086)	(32.086)	(2.020)	(2.020)
Activos financieros corrientes:	497.407	497.407	668.142	668.142
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	243.584	243.584	363.685	363.685
Créditos a empresas asociadas	4.866	4.866	8.600	8.600
Otros créditos	25.870	25.870	4.021	4.021
Depósitos y fianzas	86.630	86.630	127.846	127.846
Deudores varios	54.989	54.989	49.719	49.719
Personal	209	209	190	190
Provisiones por deterioro	(19.964)	(19.964)	(39)	(39)
Efectivo y equivalentes	101.223	101.223	114.120	114.120
Total	535.202	535.202	742.316	742.316

	2009		2008	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Pasivos financieros no corrientes:	153.127	153.127	160.343	160.343
Deudas con entidades de crédito	7.917	7.917	4.560	4.560
Fianzas y depositos recibidos	755	755	737	737
Deudas representadas en efectos a pagar	--	--	--	--
Otras deudas	144.456	144.456	155.046	155.046
Pasivo financieros corrientes:	6.802.136	6.802.136	7.182.361	7.182.361
Deudas con entidades de crédito	5.439.307	5.439.307	5.631.431	5.631.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.325.222	1.325.222	1.386.695	1.386.695
Instrumentos derivados	--	--	132.000	132.000
Depósitos y fianzas recibidos	971	971	976	976
Deudas representadas en efectos a pagar	0	0	137	137
Remuneraciones pendientes de pago	2.957	2.957	10.598	10.598
Otras deudas	33.679	33.679	20.524	20.524
Total	6.955.263	6.955.263	7.342.704	7.342.704

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.

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

El Grupo Martinsa Fadesa continúa expuesto a los riesgos que fueron descritos en los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al ejercicio 2008, no obstante, es preciso destacar los cambios relevantes que se han producido como consecuencia del proceso concursal en el que continúan actualmente la Sociedad Dominante y algunas de sus filiales.

La declaración de concurso no ha interrumpido la actividad empresarial que venía realizando Martinsa Fadesa, no obstante, las dificultades que presenta el mercado inmobiliario, la crisis existente en el sistema financiero, unido al riesgo reputacional y un posible deterioro de la actividad que se pueda producir como consecuencia

del proceso concursal, ha obligado a centrar los esfuerzos en la elaboración de un plan de viabilidad que sirva de base para la obtención de un rápido acuerdo con la masa de acreedores, aprobado por la autoridad judicial.

Adicionalmente, al riesgo mencionado con anterioridad, la Sociedad Dominante está centrando sus esfuerzos en la obtención de la liquidez necesaria para mantener la actividad durante el proceso concursal con el fin de concluir con la firma de un convenio de acreedores que garantice la continuidad de las operaciones. El riesgo de liquidez en el entorno económico actual se muestra como la principal amenaza para el Grupo. Para mitigar ese riesgo, durante el ejercicio 2009, se ha procedido a la realización de un profundo ajuste de los gastos estructurales, dimensionando el Grupo a las necesidades del mercado actual. No obstante, derivados de procesos judiciales, podrían reconocerse créditos contra la masa que podrían obligar al Grupo a realizar desembolsos no previstos. Los desembolsos no previstos con especial riesgo a la liquidez disponible, podría derivar de los siguientes aspectos:

- Resolución de contratos de clientes con obligación de devolución de los anticipos recibidos.
- Cumplimiento de hitos urbanísticos con obligación de pagos aplazados a los proveedores de suelo. En esta circunstancia, el incumplimiento de pago por liquidez no disponible podría limitar la disponibilidad de los activos relacionados y, en consecuencia un ajuste de GAV (Valor bruto de los activos).

Riesgo patrimonial

Durante los dos últimos ejercicios se ha producido un deterioro del mercado inmobiliario, motivado por la acusada disminución de la demanda de vivienda, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, lo que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios se contrasta al comparar el GAV (valor bruto de los activos) a junio de 2008 con la valoración a diciembre de 2009, sobre el inventario existente en cada fecha. La disminución del GAV se explica, tanto por las ventas realizadas en el periodo julio de 2008 a diciembre de 2009, como por la bajada del valor de los activos inmobiliarios ya provisionados. Dado que la capacidad del Grupo para atender la deuda está condicionada al valor de los activos y su posterior venta, las actuales condiciones del mercado podrían afectar de forma negativa al cumplimiento de los compromisos contraídos, tal y como se explicita en la propuesta de convenio de acreedores.

Tal como se indica en la nota 2.2, la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, por la que se suspendió, con vigencia temporal de dos años, la aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, sería aplicable hasta el ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2009. La no renovación de la mencionada norma tendría como consecuencia que la sociedad dominante estaría en causa de disolución, lo que podría afectar negativamente al valor patrimonial de la misma.

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 2009 existen créditos derivados de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores por un importe de 294 millones de euros, aproximadamente (400 millones de euros en 2008). Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, especialmente en España, y del sector financiero, incrementan el riesgo de impago de parte de los créditos registrados por las operaciones descritas.

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

No obstante, para la valoración de los riesgos descritos anteriormente, dado que el título de propiedad no se transmite hasta el momento en el que se percibe la totalidad de la deuda, en caso de impago o de incumplimiento el activo inmobiliario objeto de la transacción actúa de garantía frente al crédito. Adicionalmente del análisis comparativo entre el saldo a cobrar o el riesgo por incumplimiento y el valor razonable equivalente de los activos que originaron dicho saldo, según la última valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprende diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

De los saldos de clientes, uno de ellos supera el 10% del saldo total, ascendiendo a 37 millones de euros de deuda nominal. Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2009 es superior a 10 millones de euros (10 clientes), suponen el 56% de la deuda nominal total (319 millones de euros).

Riesgo de liquidez post concursal

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.446 millones de euros, de los que 3.879 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.

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los siguientes:

<i>2009</i>	2010	2011	2012 y ss	<i>miles de €</i> Total
Pasivos financieros no corrientes:	--	2.347	150.781	153.128
Deudas con entidades de crédito	--	2.347	5.570	7.917
Fianzas y depositos recibidos	--	--	755	755
Otras deudas	--	--	144.456	144.456
Pasivo financieros corrientes:	5.377.561	266.569	1.158.007	6.802.137
Deudas con entidades de crédito	4.884.714	185.094	369.499	5.439.307
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	455.239	81.475	788.508	1.325.222
Depósitos y fianzas recibidos	971	--	--	971
Deudas representadas en efectos a pagar	0	--	--	0
Remuneraciones pendientes de pago	2.958	--	--	2.958
Otras deudas	33.679	--	--	33.679
Total	5.377.561	268.916	1.308.789	6.955.265

<i>2008</i>	<i>miles de €</i>			
	2009	2010	2011 y ss	Total
Pasivos financieros no corrientes:	--	1.168	159.175	160.343
Deudas con entidades de crédito	--	1.168	3.392	4.560
Fianzas y depositos recibidos	--	--	737	737
Otras deudas	--	--	155.046	155.046
Pasivo financieros corrientes:	4.694.632	484.056	2.003.673	7.018.126
Deudas con entidades de crédito	4.391.788	194.248	1.045.395	5.631.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	270.609	157.808	958.278	1.386.695
Instrumentos derivados	--	132.000	--	132.000
Depósitos y fianzas recibidos	976	--	--	976
Deudas representadas en efectos a pagar	137	--	--	137
Remuneraciones pendientes de pago	10.598	--	--	10.598
Otras deudas	20.524	--	--	20.524
Total	4.694.632	485.224	2.162.848	7.178.469

Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2009, el 67% (83% en 2008) de la cifra de negocio se ha generado en el mercado nacional. Asimismo, el banco de suelo del mercado nacional representa el 80% (62% en 2008) del total. De dicho banco, las zonas de Madrid, Murcia y Andalucía concentran el 67,5% (68,6% en 2008) con 10 % (12,7% en 2008); 17,5% (18,2% en 2008) y 34,7% (37,7 en 2008) de metros cuadrados, respectivamente. Dada las actuales condiciones del mercado inmobiliario, en particular en España, el riesgo de mercado se convierte en uno de los más significativos para la continuidad de la actividad del grupo en los niveles actuales. Esta circunstancia ha sido considerada para refinar el plan de viabilidad en que trabaja la Sociedad Dominante para que sirva de base para la firma de un convenio con los acreedores y permita levantar la situación concursal por la que en estos momentos atraviesa el Grupo

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

La sensibilidad del resultado del ejercicio 2009 a la variación de los tipos de interés dependiendo de la variación de los puntos porcentuales podría hacer variar el resultado antes de impuestos en una horquilla de entre más menos 5 millones de euros (5 millones de euros al 31 de diciembre de 2008) y 35 millones de euros (35 millones de euros al 31 de diciembre de 2008), considerando la variación del 0,10% como mínima y de 0,70% como máximo, sin tener en cuenta la suspensión del devengo de intereses como consecuencia del concurso de acreedores en el que se encuentra la Sociedad Dominante. El efecto en el patrimonio neto del ejercicio 2009, sería el equivalente a la variación antes mencionada con el consiguiente efecto fiscal del 30% según la tasa que se aplica en los ejercicios 2009 y 2008.

Riesgo de tipo de cambio

Al igual que al 31 de diciembre de 2008, 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 19 % de las ventas del Grupo en 2009(16% en 2008) se han realizado en monedas distintas de la moneda funcional de la unidad que realiza la venta, mientras que casi el 29 % de los costes de venta (16% en 2008) están en distinta moneda de la moneda funcional de la unidad que las realiza.

Las divisas principales en las que opera el Grupo Martinsa son euros, dirham (Marruecos), zloty (Polonia); pesos mexicanos (México), leu (Rumania), lev (Bulgaria) y florín (Hungría). La sensibilidad del resultado y patrimonio consolidado del Grupo Martinsa a las variaciones del tipo de cambio de estas monedas para los ejercicios terminado a fecha 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los siguientes:

miles de €

Año	Incremento/Descenso porcentual en el tipo de cambio	Efecto en el resultado antes de impuestos	Efecto en los fondos propios
2009	15	(2.474)	10.188
2009	20	(3.298)	13.584
2009	(10)	1.649	(6.792)
2009	(5)	825	(3.396)

miles de €

Año	Incremento/Descenso 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.

12.- INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de participación se detallan en la nota 3. Los movimientos registrados en los ejercicios 2009 y 2008 en este epígrafe son los siguientes:

<i>miles de €</i>							
Sociedad	Resultado		Adiciones	Trasposos	Provision	Retiros	31/12/2009
	31/12/2008	2009					
Asociadas Grupo FRG	756	(3.273)	2.517	--	--	--	0
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	128.016	--	--	--	(12.546)	--	115.470
Comercio de Amarres, S.L.	18	--	--	--	--	--	18
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	8.191	(85)	--	--	--	--	8.106
Editorial Ecoprensa, S.A.	638	--	--	(638)	--	--	--
GCR Aranjuez	3.450	71	--	--	--	--	3.521
Guadalmina Golf, S.A.	11.290	--	999	--	--	--	12.289
Hotel Med-Azur, S.A.	1.246	--	--	--	--	(1.246)	--
Iberinvest, S.L.	(40)	--	--	--	--	--	(40)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	139.784	(149)	--	--	9.441	--	149.076
Residencial Golf Mar, S.L.	42.391	357	--	--	--	--	42.748
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	(57)	481	--	--	--	--	424
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	117	--	--	--	--	--	117
Volca Inmuebles, S.L.	11.180	(234)	--	--	--	--	10.946
Total	346.981	(2.832)	3.516	(638)	(3.105)	(1.246)	342.675

<i>miles de €</i>							
Sociedad	Resultado		Adiciones	Trasposos	Provision	Retiros	31/12/2008
	31/12/2007	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.	()	--	--	--	--	--	--
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	(125.916)	(11.564)	346.981

En el 2008 la columna de traspaso recoge el incremento de valor de las sociedades puestas en equivalencia derivado de la revalorización de activos por combinación de negocio registrada en el ejercicio 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 concepto de deterioro de la participación.

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 el balance de las sociedades contabilizadas por el método de participación era el siguiente:

2009					<i>miles de €</i>
Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida
Asociada Grupo FRG (Colmassy)	41.471	40.280	1.191	--	(8.188)
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.429	317	2.113	--	--
Comercio de Amarres, S.L.	77	--	77	--	--
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	56.878	36.738	20.140	1.499	(2.851)
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--
GCR Aranjuez	61.972	54.928	7.044	--	143
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	292.950	227.550	65.400	81.350	2.640
Guadalmina Golf, S.A.	32.173	1.979	30.195	--	1.695
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	54.530	13.326	41.204	--	(451)
Residencial Golf Mar, S.L.	91.628	67.741	23.887	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	123.891	122.398	1.493	3.067	1.698
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.354	1.121	233	--	(1)
Volca Inmuebles, S.L.	83.391	66.594	16.797	--	(2.331)
Total	847.436	637.787	209.649	85.916	(7.646)

2008					<i>miles de €</i>
Sociedad	Activos	Pasivos	F. Propios	Ingresos	Beneficio / Pérdida
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	2.429	316	2.113	--	(295)
Comercio de Amarres, S.L.	77	--	77	--	(2)
Desarrollos de Proyectos Martinsa- Grupo Norte, S.L.	56.878	36.528	20.350	1.586	(1.448)
Editorial Ecoprensa, S.A.	14.290	892	13.398	2.135	(2.118)
Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.	2	--	2	--	--
GCR Aranjuez	61.688	54.786	6.902	716	(382)
Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.	206.800	151.900	54.900	--	(2.626)
Guadalmina Golf, S.A.	32.173	1.978	30.195	2.890	(92)
Iberinvest, S.L.	4.690	4.816	(126)	7	(128)
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	54.563	11.174	43.389	5	(555)
Residencial Golf Mar, S.L.	90.748	66.790	23.958	--	(1.105)
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	140.223	140.428	(205)	64	(1.497)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	1.354	1.121	233	49	(49)
Volca Inmuebles, S.L.	80.522	62.685	17.837	253	(361)
Total	746.437	533.414	213.023	7.705	(10.657)

13.- EXISTENCIAS

El desglose de existencias por actividad a 31 de diciembre de 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

a) Existencias de la actividad de promoción inmobiliaria

2009		Miles de €	
Existencias de la actividad de promoción	Libres	Protegidas	Totales
Terrenos y solares	5.106.317	--	5.106.317
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	460.634	72.551	533.184
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	1.176.706	--	1.176.706
Obras en curso de construcción de ciclo corto	65.009	--	65.009
Edificios construidos	254.206	2.559	256.764
Provisiones	(2.479.261)	--	(2.479.261)
Total	4.583.610	75.109	4.658.719

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

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

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

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados durante el ejercicio 2009 por importe de 24.451 miles de euros (110.927 miles de euros en 2008).

La tasa media de capitalización de los gastos financieros en el ejercicio 2009 es la de la deuda afecta (ver nota 9).

Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 1.287.051 miles de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias (1.798.109 miles de euros en 2008). Asimismo existen decretados embargos sobre bienes de existencias situadas en México cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2009 asciende a 93 millones de euros (ver nota 18).

Al cierre del ejercicio 2009 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 76.003 miles de euros (446.604 miles de euros en 2008). De dicho valor, 6.460 miles de euros corresponden al coste de la opción (6.460 miles de euros 2008), 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 0 miles de euros (168.792 miles de euros en 2008) y un valor estimado, que dependerá del desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado por importe de 76.003 miles de euros (277.812 miles de euros en 2008).

Las existencias se registran al menor entre el coste o por su valor razonable, que se ha determinado en base a valoraciones realizadas por Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA) y Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA) a 31 de diciembre de 2009 y 2008. Como consecuencia del deterioro producido por los activos inmobiliarios registrados en existencias se ha registrado una provisión por importe de 527.827 miles de euros (2.276.530 miles de euros en 2008).

14.- CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

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

Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2009 y 2008 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 cambios en el patrimonio neto consolidado corresponde a los siguientes conceptos:

	<i>miles de €</i>	
	dic-09	dic-08
Reservas por revalorización RDL 7/96	137	137
Reservas indisponibles	146	146
Otras reservas RIC	20.602	20.602
Reservas de libre disposición (*)	(1.506.932)	942.108
Reservas de primera aplicación de las NIIF	1.003	1.003
TOTAL	(1.485.044)	963.996

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

Diferencias de conversión.

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

El detalle por sociedad de las diferencias de conversión registradas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
S.C. Diana Forest, S.A.	442	442
Groupe Fadesa Maroc, S.A.	473	128
Fadesa Polska SP, Z.o.o.	(41)	(35)
Fadesa Prokom Polska, Sp. Z.o.o.	(445)	(770)
Fadesa Hungaria, Rt.	(3.081)	(2.544)
Fadesa Cesko, s.r.o.	(56)	(12)
Fadesa Romania, S.R.L.	849	589
Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de CV	(7.043)	(7.817)
F. Sverige AB	4	3
F. UK Limited	183	83
Sociedades dependientes Marruecos	(2)	(2)

Acciones **Total** **(8.718)** **(9.935)** **propias.**

La Sociedad Dominante tiene concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad. No obstante, durante el ejercicio 2009 no se han producido movimientos con acciones propias (en 2008, 423.719 acciones adquiridas por importe de 6.525 miles de euros a un precio medio de 15,40 euros por acción y 876.086 acciones vendidas por importe de 15.752 miles de euros a un precio medio de 17,98 euros por acción).

El cuadro que resume las operaciones anteriores correspondientes al ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
Acciones propias	Nº títulos	Valor
Saldo a 31/12/2008	1.651.913	31.414
Adquisiciones	--	--
Ventas	--	--
Saldo a 31/12/2009	1.651.913	31.414
Bº/ Pérdida en venta de acciones propias	--	--

Acciones propias	Nº títulos	<i>miles de €</i>
		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	1.651.913	31.414
Pérdida en venta de acciones propias	--	852

Ganancia por acción

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

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

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

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

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

	2009	2008
Resultado básico neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(736.377)	(2.437.184)
Número medio ponderado de acciones ordinarias considerando las ampliaciones de capital y sin incluir las acciones propias	91.539.909	91.569.099
Ganancias básicas por acción (euros)	(8,04)	(26,62)

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 estos estados financieros intermedios consolidados las personas y/o las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que han comunicado este hecho son Don Fernando Martín Álvarez y Don Antonio Martín Criado, este último actuando de forma concertada con Don Fernando Martín Álvarez, con una participación directa e indirecta del 45,21% y 15,11%, respectivamente. A dicha fecha y según la misma fuente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su conjunto poseen una participación directa e indirecta que suponen un 70,37% del capital social de la Sociedad Dominante.

Las sociedades ajenas al Grupo que a 31 de diciembre de 2009 poseen una participación superior al 10% del capital en alguna de las sociedades del Grupo y Negocios Conjuntos son las siguientes:

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Siracusa de Inversiones, S.A.	52%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'lla de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de Amarres, S.L.
Minero Catalano-Aragonesa	50%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50%	Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
Nuevos Proyectos Editoriales, S.L.; Ille Sole 24 Ore, S.P.A. y otros	95,95%	Editorial Ecoprensa, S.A.
Invercalesa, S.A.	50%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Comar Inversiones y Dirección de Empresas, S.L.	50%	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50%	Groupe Fadesa Maroc, S.A.
Madrigal Participaciones, S.A.; Castellana de Capital Inversión, S.A. y ADE Sodical Sociedad de Capital Riesgo.	80%	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50%	Inmoprado Laguna, S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones Amova, S.L.
Construcciones Reyál, S.L.; Realía Business, S.A. e Inmuebles Carpe, S.A.	66,67%	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50%	Martinsa Norte, S.A.
Procom Desarrollos Urbanos, S.A.	50%	Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zarzuela, S.A. Empresa Constructora	90%	Productora de Energía Eolica, S.A.
Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.	78,95%	Residencial Golf Mar, S.L.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Volca Inmuebles, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

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

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

Sociedad titular de la participación	Participación	Sociedad del grupo participada
Anjoca, S.L.	25%	Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE
Anjoca, S.L.	25%	Bahía de Tanger Hoteles, S.A.
Siracusa de Inversiones, S.A.	51%	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.
L'la de Minos, S.L., Fomento de Inversiones Levantina, S.L. y Promofein, S.L.	77%	Comercio de Amarres, S.L.
Minero Catalano-Aragonesa	50%	Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.
Invercalesa, S.A.	59,75%	Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte, S.L.
Nozar, S.A.	50%	Desarrollos Urbanísticos Nozar Martinsa, S.L.
Nuevos Proyectos Editoriales, S.L.; Ille Sole 24 Ore, S.P.A. y otros	95,24%	Editorial Ecoprensa, S.A.
Invercalesa, S.A.	50%	Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L.
Prokom Investments, S.A.	49%	Fadesa Prokom Polska, s.p. z.o.o.
Globalia Explotaciones Hoteleras, S.A.	50%	Gestapart Jandía, S.L.
Comar Inversiones y Dirección de Empresas, S.L.	50%	Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.
Douja Promotion, Groupe Adoha, S.A.	50%	Groupe Fadesa Maroc, S.A.
Madrigal Participaciones, S.A.; Castellana de Capital Inversión, S.A. y ADE Sodical Sociedad de Capital Riesgo.	84%	Grupo El Árbol, Distribución y Supermercados, S.A.
Globalia Activos Inmobiliarios, S.A.U.	10%	Hotel Fuerteventura Golf, S.L.
Inversora de Hoteles Vacacionales, S.L.	70%	Hotel Med Azur, S.A.
Labaro Grupo Inmobiliario, S.A., Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A.; Alberto Pedraza Jorde y Promoción y Desarrollo de Viviendas, S.A.	75%	Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.
Parquesol Valladolid Inmuebles, S.L.	50%	Inmoprado Laguna, S.L.
Intermediación y Patrimonios, S.L. y Grupo Inmobiliario Ferrocarril, S.L.	45%	Inpafer Vivienda Joven, S.L.
Eastern Projects Development, Inc.	50%	Inversiones Amova, S.L.
Construcciones Reyral, S.L.; Realía Business, S.A. e Inmuebles Carpe, S.A.	66,67%	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.
Arévalo Tejedor, S.L. y Jesús López Arevalo	52,50%	Martinsa Norte, S.A.
Anjoca, S.L.	25%	Nuevos Hoteles, S.A.
Procom Desarrollos Urbanos, S.A.	50%	Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.
Iberdrola Energías renovables de Castilla y Leon, S.A. y Zazue	90%	Productora de Energía Eolica, S.A.
Calite y Desarrollo, S.A. e Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.	79%	Residencial Golf Mar, S.L.
Andria Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Doble A Promociones, S.A.	71,68%	RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.
Anjoca, S.L.	50%	Sanatorio 2000, S.L.
Anjoca, S.L.	25%	Société Tánger City Center, S.A.
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	50%	Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.
Bancaja Habitat, S.L. y otras	90%	Volca Inmuebles, S.L.
Itaca Energy, S.L.	45%	Task Arando, S.L.

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

Patrimonio neto de accionistas minoritarios.

Las variaciones en el patrimonio neto de los accionistas minoritarios como consecuencia de las operaciones realizadas en el ejercicio 2009 y 2008, son las siguientes:

miles de €

<i>Sociedad</i>	<i>Saldo a 31/12/2008</i>	<i>Participación result. 2009</i>	<i>Adiciones (Retiros)</i>	<i>Saldo a 31/12/2009</i>
Construcciones Pórtico, S.L.	38	(11)	--	27
Martinsa Norte, S.A.	4.558	(48)	--	4.510
Inmobiliaria Marplus, S.A.	2	--	--	2
Fercler, S.L.	170	(2)	--	167
Inpafer Vivienda Joven, S.L.	1.158	(48)	(2)	1.109
Fuerteventura Golf, S.A.	1.222	--	(1.222)	--
P. Club Social Torrelago, S.A.	577	45	(2)	620
Grupo Financire Rive Gauche	697	132	--	829
Fadesa Prokom	1.181	1.920	11.953	15.054
Task Arando, S.L.	(146)	(102)	--	(248)
Total	9.456	1.885	10.727	22.070

miles de €

<i>Sociedad</i>	<i>Saldo a 31/12/2007</i>	<i>Participación result. 2008</i>	<i>Adiciones (Retiros)</i>	<i>Saldo a 31/12/2008</i>
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

15. - GESTIÓN DE CAPITAL

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

16.- INGRESOS A DISTRIBUIR

El desglose de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

miles de €

<i>Ingresos a distribuir</i>	<i>Saldo a 31/12/2008</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Retiros</i>	<i>Saldo a 31/12/2009</i>
Subvenciones de capital	664	--	(664)	--
Otros ingresos a distribuir	1.761	--	(217)	1.544
Total	2.425	--	(881)	1.544

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

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.

17.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Provisiones no corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado para los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>			
Provisiones no corrientes	Saldo a 31/12/2008	Adiciones	Retiros Aplicaciones	Saldo a 31/12/2009
Provisiones por compromisos con el personal	102	28	(25)	104
Provisiones para impuestos	31.810	3.234	(778)	34.266
Provisiones para litigios por defectos constructivos	13.722	1.182	(555)	14.349
Provisiones para otros litigios	3.328	26.727	--	30.055
Provisiones para compromisos	3.808	--	--	3.808
Actualización financiera	--	(14.610)	--	(14.610)
Total	52.770	16.561	(1.358)	67.972

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

Provisiones por compromisos con el personal.

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

Provisiones para impuestos.

Provisión para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por 8.322 miles de euros (8.322 miles de euros en 2008) y 25.944 miles de euros (23.488 miles de euros en 2008) de euros para otros riesgos de carácter fiscal. En esta última cifra se hallan provisionados los importes derivados de actas de inspección de diversos impuestos a los que está sujeta la actividad de las sociedades del Grupo, por importe de 19.931 miles de euros (19.539 miles de euros en 2008). Adicionalmente, durante el ejercicio 2009, se ha dotado una provisión para cubrir determinados riesgos de carácter fiscal de sociedades del Grupo domiciliadas en el extranjero por importe de 6.013 miles de euros (3.949 miles de euros en 2008).

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

Provisiones para pasivos contingentes por defectos constructivos.

Las sociedades del Grupo han recibido demandas judiciales por defectos constructivos en promociones entregadas por importe de 22.150 miles de euros (22.500 miles de euros en 2008). De acuerdo con los informes periciales analizados se estima que el importe necesario para atender a las posibles resoluciones judiciales por estos motivos sería de 14.349 miles de euros (13.722 miles de euros en 2008).

Provisiones para otros litigios y compromisos.

Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. Las sociedades del Grupo mantienen registrado al 31 de diciembre de 2009 un saldo de 33.863 miles de euros (6.962 miles de euros en 2008) para atender dichos compromisos.

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

Provisiones corrientes.

El desglose y movimiento de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a				Saldo a
Provisiones corrientes	31/12/2008	Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	31/12/2009
Provisiones para reparaciones	8.911	--	--	--	8.911
Provisiones para costes pendientes	99.325	1.589	(3.346)	(945)	96.621
Total	108.236	1.589	(3.346)	(945)	105.532

	<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

Provisiones para reparaciones.

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

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

Provisiones para costes pendientes.

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

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

18.- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Arrendamiento financiero y compromisos de compra a plazo.

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

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

Litigios.

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados 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 Dominante, en lo relativo a la absorbida Fadesa Inmobiliaria, S.A., la inspección fiscal de los ejercicios 1996, 1997 y 1998, por el Impuesto sobre Sociedades y 1997 y 1998 por IVA e IRPF. Dicha inspección afectó también a los ejercicios 1997 y 1998 del Grupo Empresarial Fadesa, S.A., sociedad absorbida en 1999.

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 los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, tal y como se detalla en la nota 17

“provisiones para riesgos y gastos”, habiendo tenido en cuenta los importes que serían recuperables en los ejercicios no prescritos.

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

Otros litigios.

- Existen en torno a cuarenta procesos civiles de reclamación contra Martinsa-Fadesa interpuestos por diversas comunidades de propietarios y propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 26,04 millones de euros. Teniendo en cuenta los informes periciales elaborados a instancia de Martinsa-Fadesa, S.A por técnicos independientes, una vez visitados los edificios, comparándolos con los informes periciales presentados con las demandas, y teniendo en consideración el conjunto de las pruebas y por tanto el resultado razonablemente esperable, el coste real de las reparaciones e indemnizaciones que habría de afrontar Martinsa-Fadesa, S.A. debería ser muy inferior a las cuantías de las reclamaciones entabladas
- En el procedimiento civil instado por varias sociedades del grupo CENAVI contra Fadesa para la resolución del contrato de compraventa de terrenos propiedad de Fadesa en Santa Cruz de Bezana recayó sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Santander estimando la demanda. Contra ésta Martinsa-Fadesa, S.A presentó recurso de apelación, ratificando la sentencia de primera instancia. Martinsa-Fadesa ha interpuesto recurso en casación ante el Tribunal Supremo.
- En reclamación de naturaleza laboral formulada por un antiguo directivo de Fadesa, que causó baja voluntaria en 2000, solicitando se le reconozcan derechos de opción de compra sobre 169.054 acciones de la Sociedad, al precio de 2,2 euros por acción, o su indemnización equivalente en relación con su actual valor de cotización, recayó sentencia dictada por el Juzgado de lo Social de La Coruña por la que se desestima la demanda. Contra la misma, el demandante ha interpuesto recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, que actualmente se encuentra en tramitación. La cuantía del procedimiento asciende a la cantidad de 372 miles de euros.
- Martinsa-Fadesa formuló demanda ante el Juzgado Civil de Lisboa contra la entidad de nacionalidad portuguesa ONLYPROPERTIES, en reclamación de resolución de contrato de compra de solar en esa ciudad y solicitud de indemnización a Fadesa de daños y perjuicios por un importe de 11.800 miles de euros. ONLYPROPERTIES al formular contestación a la demanda formuló reconvencción por 1.200 miles de euros por daños patrimoniales causados con la ejecución de un aval efectuada por Martinsa-Fadesa, S.A por esta cantidad, más 1.000 miles de euros por supuestos daños no patrimoniales. Aún cuando no puede descartarse un pronunciamiento judicial en ese sentido, la acción instada fue considerada la más viable por los asesores legales de Fadesa, y por tanto destinada razonablemente a que no prospere tal reconvencción formulada por ONLYPROPERTIES. En la actualidad el proceso civil se encuentra pendiente de Juicio.
- La entidad Construcciones y Promociones, S.A. (COPROSA) interpuso demanda contra Martinsa-Fadesa, S.A. en reclamación de daños y perjuicios por la resolución de un contrato de obra efectuada por Martinsa-Fadesa. En primera instancia se dictó sentencia condenando a Martinsa-Fadesa, S.A a la cantidad de 1.975 miles de euros que ya ha sido pagada, aunque la demandante ha recurrido la sentencia.

- Martinsa-Fadesa, S.A fue demandada por una sociedad constructora de Cantabria (CENAVI) en reclamación de 6,8 millones de euros, en concepto de daños y perjuicios por la supuesta resolución improcedente efectuada por Fadesa de acuerdos preparatorios para la adjudicación a favor de CENAVI de obras de edificación en Piélagos. Se ha dictado Sentencia favorable a Martinsa-Fadesa, S.A. absolviéndola de todos los pedimentos de la demandante, aunque se ha interpuesto Recurso de Apelación por ésta, recayendo Sentencia en apelación el día 13 de enero de 2009 desestimando el recurso y confirmando la de primera instancia con costas, frente a la misma CENAVI ha interpuesto recurso de Casación el cual ha sido también desestimado.
- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encuentra en la actualidad Recurrída en Casación. Existen además once procedimientos contenciosos contra las licencias de obra, en su día dictadas por el Ayuntamiento, habiendo recaído sentencia en cuatro de ellos anulando las mismas, contra las mencionadas sentencias se va a interponer el preceptivo recurso. Sin perjuicio de todo ello, se considera que no va a haber quebranto económico para la Sociedad al poder reclamar contra la administración la indemnización de los daños que puedan ocasionar a la Sociedad en virtud de la Responsabilidad Patrimonial de la Administración y sobre todo porque la sentencia mantiene la procedencia de clasificar estos terrenos como suelo urbanizable delimitado, lo que permite plantear una ordenación alternativa.
- Con fecha 2 de junio de 2008, Construcciones Blau Verd, S.L, ha interpuesto demanda de resolución del contrato privado de compraventa de varias parcelas sitas en Antas (Almería), por valor de veinte y un millones de euros aproximadamente, celebrado entre Fadesa y la demandante en el año 2005. El petitum de la demanda se circunscribe a la solicitud de resolución del contrato, más la devolución de las cantidades abonadas, 1.250 miles de euros aproximadamente, a los que se deberán sumar los intereses legales desde el 5 de marzo de 2008. Hay sentencia que condena a Martinsa-Fadesa a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta y la resolución de contrato con costas e intereses.
- Con fecha 23 de enero de 2009 Urbanismo y Construcción, S.L. y MRC Constructores S.L., interpuso demanda de incidente concursal en la que reclamaba el cumplimiento y resolución del contrato en relación a la promoción del Creixell (Tarragona) la cuantía de la demanda está valorada en 13.227 miles de euros. Se encuentra pendiente de dictarse Sentencia.
- Con fecha 6 de noviembre de 2008 Asociación de Vecinos “Lomas de Badaguas” Frindercoll of Native, S.L. interpuso una demanda en la que reclama el incumplimiento por parte de la empresa por no haber realizado las obras de la zona deportiva de la promoción de Badaguás. El pasado 7 de abril de 2009, se dictó Auto judicial por el que se archivaba el procedimiento por falta de competencia del Juzgado, declarando la nulidad de todo lo actuado.
- Las empresas Riojana de Barricas S.L. y Gesubin Siglo XXI S.L han interpuesto demanda en la que reclaman el cumplimiento del contrato y la obligación por nuestra parte de abonarles la parte del precio pendiente de pago la cuantía de la demanda se ha fijado en 4.958 miles de euros, presentada por nuestra parte reconvención solicitando la resolución del contrato por incumplimiento y la devolución de lo abonado 1.438 miles de euros. En 2009 ha sido dictada Sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvención, declarando la validez del contrato privado y la obligación de otorgar escritura pública. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- El 20 de mayo de 2008 Promociones Pinos Golf Siglo XXI, S.L., interpuso una demanda solicitando el cumplimiento del contrato de venta de una serie de parcelas de Ayamonte, la cuantía de la demanda es de 2.352 miles de euros, reclaman 486 miles de euros por daños.
- En el juicio de Orvi Promociones Inmobiliarias 2005, S.L. y Reigsa Invest, S.A. solicitando la resolución de un contrato de compraventa de inmuebles y la devolución de las cantidades entregadas, se dictó Sentencia el pasado 11 de noviembre de 2008 por la cual se acordó la resolución del contrato de

compraventa por lo que Martinsa-Fadesa recupera la propiedad del suelo pero tiene que devolver las cantidades recibidas. La parte contraria ha apelado la Sentencia solo en la parte relativa al pronunciamiento sobre las costas.

- M^a Vázquez Fernández interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la anulación de su contrato o la indemnización por daños y perjuicios. El importe del litigio asciende a la cantidad de 2.143 miles de euros. La demandante desistió del procedimiento en 2009.
- La constructora Rosso Columbari Obras y Proyectos, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando la resolución de su contrato y la indemnización por daños y perjuicios, por importe de 3.851 miles de euros. Está pendiente de dictarse Sentencia.
- La comunidad de Propietarios “Parque de la Concepción” Manzana 13, interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando el pago de una indemnización por defectos en viviendas, por importe de 1.212 miles de euros. El procedimiento está pendiente de contestación. Hay sentencia por la cual Martinsa-Fadesa debe realizar las obras reclamadas (valoradas en 1.212 miles de euros) e indemnizar a los demandantes por importe de 498 miles de euros.
- La sociedad Realia Business, S.A. interpuso Incidente Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de La Coruña, frente a Martinsa-Fadesa, S.A. solicitando que ésta última se abstuviera de presentar al cobro pagarés por importe de 918 miles de euros. Pendiente de dictarse Sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A. fue demandada por varias comunidades de Propietarios, Comunidad de Propietarios Urbanización Can Cuyás C/ Camelias y Comunidades Parking, en total 650 viviendas en reclamación de deficiencias, si bien la cuantía de la demanda se ha fijado en indeterminada, en las reuniones mantenidas con las mismas valoraban las deficiencias en unos 6 millones de euros. En 2009 se ha llegado a un acuerdo transaccional por el que Martinsa-Fadesa abonará a estas comunidades la cantidad de 1.162 miles de euros, conforme a la calificación concursal que tenga tal crédito.
- Residencial Coruñesa de Viviendas, fue demandada por la Comunidad de propietarios C/ E. González López, C / Simón Bolívar, C/ Manuel Azaña, en reclamación de deficiencias, valoradas en 3.391 miles de euros. En 2009 se dictó Sentencia por la que se estimaba íntegramente la demanda. Se ha interpuesto Recurso de Apelación.
- Residencial Coruñesa de Viviendas fue demandada por la Comunidad de Propietarios Avenida Alfonso Rodríguez Castelao, núms. 1, 2, 4, 6 y 8, en reclamación de deficiencias y de indemnización porque según ellos las plazas de garaje no cumplen las características contratadas, aunque desde que se han entregado las viviendas los coches se están aparcando con normalidad en las mismas. Está pendiente de dictarse Sentencia.
- Martinsa-Fadesa, S.A. y la SAS fueron demandadas por varios clientes de la promoción de Saidia solicitando la resolución de sus contratos. Se dictó Sentencia en Primera instancia en la que tenían por resueltos los contratos con la obligación de devolverles las cantidades entregadas, solidariamente por las dos empresas. Está interpuesto recurso de apelación contra la misma.
- La sociedad mejicana Espacia Avante, S.A. de C.V. presentó el 8 de junio de 2009 una demanda ejecutiva civil ante los órganos jurisdiccionales de Méjico contra Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. que fue turnada al Juez Civil Sexto del Distrito Federal, bajo los Autos 782/2009. En este procedimiento la demandante reclama el pago de la cantidad de 97.616.000,00 € derivados de una operación de compraventa de suelo de Loreto. Posteriormente, se dictó Auto admitiendo la demanda ejecutiva, Auto que fue recurrido por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien el 5 de noviembre de 2009 dictó Sentencia íntegramente

estimatoria del recurso de apelación interpuesto por Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V. inadmitiendo la demanda interpuesta por Espacia Avante, S.A. de C.V. Ésta última ha presentado Recurso de Casación frente a esta resolución que según nuestros abogados locales se estima pueda estar resuelto en el plazo máximo de 6 meses. El único perjuicio patrimonial que podría derivarse de una eventual resolución estimatoria del recurso de casación interpuesto por Espacia Avante, S.A. de C.V., serían las costas devengadas en el procedimiento, riesgo que se considera remoto a la vista de los argumentos expuestos por las partes y del sentido de la Sentencia dictada en el Recurso de Apelación. No obstante, debe señalarse que permanece en vigor el embargo que solicitó la demandante sobre los activos y el giro comercial de la compañía hasta tanto en cuanto sea resuelto el Recurso de Casación.

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

Garantías.

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

Otros compromisos.

Las sociedades del Grupo mantienen formalizados contratos de venta por valor de 920 millones de euros (975 millones de euros en 2008) sobre existencias de promociones en curso.

19.- IMPUESTOS

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

Dado que a 31 de diciembre de 2009, como ya se ha explicado en la Nota 1.2, la Sociedad Dominante así como otras sociedades dependientes se encontraba en situación de concurso de acreedores, ello las impide formar parte del Grupo de consolidación fiscal 100/99 del cual Martinsa Fadesa, S.A. era la Sociedad Dominante. Dicha exclusión determina la extinción del Grupo con los efectos establecidos en el art. 81 de la LIS, por lo cual estas sociedades tributan en el ejercicio 2009 en régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

19.2- 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 de euros.

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

19.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.

A continuación se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008:

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Resultado consolidado antes de impuestos	(726.928)	(3.024.240)
Diferencias permanentes	370.963	(21.943)
Crédito por pérdidas fiscales no reconocidas	333.438	1.199.185
Resultado ajustado	(22.527)	(1.846.998)
Al tipo impositivo establecido en España	(6.758)	(554.099)
Ajustes de ejercicios anteriores al impuesto sobre ganancias	13.516	--
Diferencias de tipo filiales extranjeras	(203)	(35.001)
Deducciones y bonificaciones de cuota	--	--
Gasto/(Ingreso) por impuesto	6.555	(589.100)

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

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

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

La diferencias temporarias del Grupo se corresponden fundamentalmente por lo aportado por la Sociedad Dominante cuyas diferencias temporarias en el ejercicio 2009 ascendían a 0 euros (521.922 miles de euros en 2008), aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos. En consecuencia en el ejercicio 2009 se generaron créditos fiscales derivados de bases imponibles a compensar en el futuro por importe de 50.193 miles de euros (721.611 miles de euros en 2008).

19.4.- Impuestos diferidos.

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

	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Impuestos diferidos de activo	50.365	49.861
Warrants	--	39.600
Provisión insolvencias	27.009	2.682
Crédito fiscal impuestos anticipados derivadas de inspecciones fiscales	2.732	2.732
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.425	1.522
Crédito Fiscal por pérdidas	583.441	547.320
Transacciones pre-fusión	56.512	56.512
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.754)	(600.507)
Impuestos diferidos de pasivo	27.017	31.173
Disolución de compañías dependientes	7.793	7.793
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	2.495	3.863
Revalorización activos por combinación de negocio	637.213	616.966
Valor razonable activos en combinación de negocios	270	3.058
Compensación de impuestos diferidos de activo y pasivo	(620.754)	(600.507)

Como se indica en el cuadro anterior en el estado de situación financiera consolidado del ejercicio 2009 se ha procedido a netear el saldo de los impuestos diferidos de activo y de pasivo que se liquidarán simultáneamente ya que son la misma autoridad fiscal y corresponden al mismo ejercicio rebajando ambos conceptos en 620.754 miles de euros (600.507 miles de euros en el 2008). El movimiento durante el ejercicio 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de activo	31-12-2008	Adiciones	Retiros	otros	31-12-2009
Provisión deterioro	154.926	191.596	(11.586)	161.726	496.662
Provisión riesgos	--	1.800	--	11.529	13.329
Actas de inspección	2.732	--	--	--	2.732
Provisión insolvencias	2.682	5.804	--	18.523	27.009
Transacciones pre-fusión	56.512	--	--	--	56.512
Warrants	39.600	--	(39.600)	--	--
Crédito por BIN	392.394	909	(155.935)	(163.918)	73.450
Diferencias activos contables NIIF y fiscales	1.522	--	(97)	--	1.425
Total	650.368	200.109	(207.218)	27.860	671.119

	<i>miles de €</i>				
	Saldo a			Trasposos y	Saldo a
Impuestos diferidos de pasivo	31-12-2008	Adiciones	Retiros	otros	31-12-2009
Revalorización activos	616.966	--	(9.812)	30.059	637.213
Disolución cias grupo	7.793	--	--	--	7.793
Valor razonable activos en combinación de negocios	3.058	--	(2.788)	--	270
Diferimiento de la carga fiscal por resultados de las operaciones	3.864	--	(1.369)	--	2.495
Total	631.680	--	(13.969)	30.059	647.771

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

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

19.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

Administraciones Públicas deudoras:

El saldo de “Administraciones Públicas deudoras” en el ejercicio 2009 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- IVA a compensar por sociedades extranjeras por importe de 47.529 miles de euros (74.841 miles de euros en 2008).
- IVA a devolver por importe de 8.013 miles de euros (4.816 miles de euros en el 2008).
- Impuesto de sociedades deudor por importe de 2.340 miles de euros (16.307 miles de euros en 2008), procedente principalmente del grupo Marruecos por importe de 1.006 miles de euros.

Administraciones Públicas acreedoras

El saldo de “Administraciones Públicas acreedoras” en el ejercicio 2009 incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- IVA a pagar por 31.076 miles de euros. (95.233 miles de euros en 2008).
- Retenciones sobre salarios a empleados y sobre honorarios de profesionales por 2.379 miles de euros. (1.763 miles de euros en 2008).
- Seguridad social por 983 miles de euros. (2.006 miles de euros en 2008).
- Otros Impuestos por 37.871 miles de euros. (22.866 miles euros en 2008) donde están incluidos los aplazamientos para el pago de impuesto de sociedades de Martinsa Fadesa, S.A. cuyo importe asciende a 36.080 miles de euros.

19.6.- Otra información.

Existen diversas sociedades del Grupo que tienen, a título individual, pérdidas fiscales declaradas hasta el ejercicio 2008 por importe de 2.089.319 miles de euros (141.481 miles de euros hasta el ejercicio 2008), según el siguiente detalle:

Año limite de compensación	miles de €	
	2009	2008
2009	234	1.817
2010	3.384	7.295
2011	3.608	2.250
2012	5.983	--
2013	7.784	288
2014	3.451	987
2015	6.069	6.069
2016	13.444	12.985
2017	115.012	598
2018	33.063	151
2019	340	340
2020	--	--
2021	7.263	7.263
2022	86.918	101.438
2023	1.802.766	--
Total	2.089.319	141.481

De las bases imponibles declaradas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2009 1.795 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante, las cuales fueron generadas en el ejercicio 2007 y 2008 por importe de 86 y 1.709 millones de euros respectivamente A las pérdidas fiscales indicadas anteriormente habrá que añadir las generadas en el ejercicio 2009.

20.- INGRESOS Y GASTOS

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

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

	miles de €	
	2009	2008
Coste de venta	560.756	626.114
Otros gastos de explotación	78.649	188.760
Total	639.405	814.874

La composición de otros gastos de explotación por tipo y naturaleza para los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

	<i>miles de €</i>	
Gastos de estructura	2009	2008
Arrendamientos y cánones	3.442	2.124
Compras	3.925	380
Investigación y desarrollo	1.379	1.630
Mantenimiento y reparaciones	2.166	2.097
Servicios profesionales independientes	27.264	69.764
Transporte	138	1.325
Seguros	960	396
Gastos financieros no capitalizados	1.184	351
Marketing y publicidad	635	938
Suministros	519	573
Otros servicios	2.841	8.279
Tributos	3.261	22.347
Gastos extraordinarios	775	2.179
Gastos personal no capitalizados	24.730	69.575
Total	73.218	181.957

	<i>miles de €</i>	
Gastos comerciales	2009	2008
Gastos de comercialización	3.616	6.128
Gastos Post-Venta	1.816	674
Total	5.432	6.803

Gastos de personal.

	<i>miles de €</i>	
Gastos de personal	2009	2008
Sueldos, salarios y asimilados	27.236	69.643
Cargas sociales	4.577	10.697
Total	31.813	80.341

El número medio de personas empleadas por el Grupo en los años 2009 y 2008 distribuido por categorías y segmentos, fue el siguiente:

2009			
Categoría	Actividad Inmobiliaria	Actividad Hotelera	Total
Dirección	27	--	27
Técnicos titulados	163	--	163
Administrativos	59	--	59
Comerciales	22	--	22
Operarios subalternos	48	2	50
Total	319	2	321

2008

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

2009

Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	26	2
Técnicos titulados	110	52
Administrativos	24	35
Comerciales	12	10
Operarios subalternos	38	13
Total	209	112

2008

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

20.2.- Variación de provisiones.

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

Variación de provisiones de tráfico.

Los movimientos del epígrafe de la cuenta de resultados consolidada "Variación de provisiones de tráfico" para el año 2009 y 2008 se detalla como sigue:

2009				<i>miles de €</i>
Provisiones tráfico				
	Dotaciones	Aplicaciones	Total	
Provisión para existencias	527.827	(109)	527.718	
Provisión para incobrables	56.572	--	56.572	
Provisiones para reparaciones	1.589	(3.346)	(1.757)	
Otras operaciones de tráfico	726	(149)	577	
Total	586.714	(3.604)	583.110	

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

Tal y como se indica en las notas 1.2 y 13 se ha registrado una provisión por deterioro de las existencias de la actividad inmobiliaria como consecuencia de la valoración realizada al 31 de diciembre de 2009 y que se muestra en el cuadro anterior.

Variación de provisiones de inmovilizado.

En el ejercicio 2009 se ha realizado una dotación por deterioro de activos intangibles y material por importe de 1.354 y 6.720 miles de euros, respectivamente, como consecuencia de las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2009.

20.3.- Ingresos y gastos financieros.

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

Diferencial financiero	<i>miles de €</i>	
	2009	2008
Gastos financieros	(88.969)	(370.591)
Diferencias de cambio netas	(1.738)	(52.998)
Gastos financieros capitalizados	24.451	29.804
	(66.256)	(393.785)
Ingresos financieros	74.391	14.943
	74.391	14.943
Total	8.135	(378.842)

21.- PARTES VINCULADAS

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

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

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

Accionistas relevantes.

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2009 Y 2008 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y las sociedades del grupo.

Empresas asociadas y control conjunto.

El conjunto de sociedades incluidas en esta definición se especifica en la nota 3 de estas cuentas anuales consolidadas. Durante los ejercicios 2009 y 2008 el detalle de saldos y transacciones con estas sociedades es el siguiente:

2009						<i>miles de €</i>
Saldos y Transacciones Diciembre 2009	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos	
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	3	--	--	--	--	--
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	602	--	--	--	--
Asociadas Financieros Rive Gauche	4.951	1.459	--	501	--	--
Asociadas Groupe Fadesa Maroc	--	--	1	--	20	--
Asociadas Inpafer	--	363	--	--	48	--
Asociadas Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	1.366	--	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	26.622	--	--	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	17.019	705	--	--	1.203
Asociadas Inmobiliaria Marplus	--	529	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	130	--	--	--	--	--
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	30	--	--	--	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	18.054	--	7.806	--	--	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	--	5.072	--	--	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.600	14.837	--	--	--
Guadalmina Golf, S.A.	59	--	--	--	--	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	1.150	--	--	--	--	--
Iberdom Sp Z.o.o.	965	--	--	--	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	--	1.137	--	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	939	--	2.506	--	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	1.282	--	125	--	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	15.498	--	952	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--	--
Volca Inmuebles, S.L.	120	--	--	--	--	--
Residencial Golf Mar, S.L.	171	--	--	--	--	--
Otros	--	106	143	--	--	--
Total Saldos y Transacciones	43.352	56.875	27.665	501	1.271	

2008						<i>miles de €</i>
Saldos y Transacciones	Créditos	Deudas	Cuentas a cobrar	Ingresos	Gastos	
Anjoca S.L. Fadesa Inmobiliaria, S.A UTE	3	--	--	--	--	--
Asociadas Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	401	--	--	--	--
Asociadas Financieros Rive Gauche	5.582	553	--	--	--	--
Asociadas Groupe Fadesa Maroc	15.692	--	--	--	--	--
Asociadas Inpafer	--	384	--	--	--	--
Asociadas Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	--	1.332	--	--	--	--
Asociadas Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	--	23.827	--	--	--	--
Asociadas Fadesa Prokom Polska, sp. Z.o.o.	--	19.318	--	--	--	--
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	--	--	250	--	--	--
Desarrollos de Proyectos de Castilla y León, S.L.	30	--	89	--	--	--
Desarrollos Urbanísticos Nozar-Martinsa, S.L.	47.506	--	--	--	--	--
Gran Casino Real de Aranjuez, S.A.	--	5.072	--	--	--	--
Groupe Fadesa Maroc y sociedades dependientes	--	2.725	29.509	29	2	--
Guadalmina Golf, S.A.	998	--	--	45	14	--
Iberinvest, S.L.SP. ZOO S.L.	1.150	--	--	--	--	--
Iberdom	965	--	--	--	--	--
Inmoprado Laguna, S.L.	--	--	15	--	--	--
Inversiones Inmob. Rústicas Urbanas, S.A.	--	--	2.506	--	--	--
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	2.196	--	--	--	--	--
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	18.497	--	1.727	--	--	--
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	--	--	590	--	--	--
Total Saldos y Transacciones	92.619	53.612	34.686	74	16	

Administradores y Alta Dirección.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y demás personas que asumen la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado, así como los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2009 y 2008 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2009 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como otro tipo de prestación ascienden a 3.262 miles de euros (4.827 en 2008), de los que 2.784 miles de euros son retribuciones en calidad de administradores (3.541 en 2008), 296 miles euros (496 euros en 2008) en concepto de dietas y 182 miles de euros (790 en 2008) en concepto de sueldos y salarios. Los miembros del consejo de administración no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no disfrutaban de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 2009 por los miembros de la alta dirección ascienden a 603 miles de euros (962 en 2008). Excepto por la contratación de pólizas de seguros de vida cuyas primas en el ejercicio 2009 han ascendido a 0 miles de euros (2 miles de euros en 2008), dicho colectivo no disfrutaba de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

Otra información referente al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

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

23.- HECHOS POSTERIORES

Desde la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación no ha ocurrido ningún hecho posterior que pudiera afectar de forma significativa a las mismas.

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

Riesgo que se derivan de los instrumentos financieros.

Cumpliendo con la normativa contable vigente, en la nota 11 de esta memoria, se detallan los principales riesgos que se derivan de los instrumentos financieros del Grupo. Por otra parte, el Consejo revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de los riesgos que se derivan de la actividad del Grupo, que se resumen a continuación.

Riesgos que se derivan de la actividad del Grupo.

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

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

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

Los sistemas de control de riesgos del Grupo se basan en un conjunto de acciones estratégicas y operativas encaminadas al cumplimiento de las políticas de riesgo en cada área de actividad. Dichos sistemas suministran la información precisa para posibilitar a las sociedades del Grupo el análisis de las distintas exposiciones al riesgo y su valoración.

Riesgos estratégicos.

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

Riesgos operativos.

Sistemas de calidad y control de costes de construcción

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

Asimismo, dichos sistemas están formalizados sobre la base de una asignación y asunción de responsabilidades en los distintos niveles, así como de una adecuada documentación de los procedimientos encaminados a prevenir, detectar y corregir eventuales desviaciones en los costes de construcción. Asimismo,

los defectos estructurales en las viviendas construidas por el Grupo Martinsa Fadesa están asegurados por un periodo de diez años a través de las correspondientes pólizas decenales de carácter obligatorio.

Medioambientales

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

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

Riesgos laborales

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

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

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

Riesgos patrimoniales.

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

Riesgos financieros.

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

Riesgos sobre los sistemas de información o tecnológicos.

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

Martinsa-Fadesa, S. A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2009

Entorno económico

La economía española en 2009 prolongó la trayectoria contractiva iniciada en la segunda mitad del año anterior, aunque el ritmo de disminución de la actividad fue moderándose a partir del primer trimestre. Además, los últimos indicadores apuntan a que esta pauta se habría atenuado aún más en el último trimestre del año, estimándose un descenso en tasa intertrimestral del PIB del -0,1%, lo que supone una caída en tasa interanual del -3,1%, 9 décimas menos que en el trimestre anterior, según datos del Banco de España.

Por el lado del gasto, según el Banco de España la demanda nacional moderó su ritmo de retroceso hasta una tasa interanual del -4,8%, mientras que la aportación de la demanda exterior neta al PIB se redujo hasta situarse en el 2%. Con esto, el PIB habría descendido a una tasa del 3,6% en 2009, la mayor caída de actividad en las últimas décadas, en consonancia con la severidad de las tendencias contractivas a las que se ha enfrentado la economía mundial durante los dos últimos ejercicios. El retroceso de la producción fue consecuencia del pronunciado descenso de la demanda nacional, (-6% de media en 2009), que afectó a todos sus componentes, excepto a los vinculados a las Administraciones Públicas. Por el lado de la oferta, el descenso del gasto repercutió en todas las ramas productivas, con especial impacto en la industria y en la construcción. Todo ello determinó la intensificación del proceso de destrucción de puestos de trabajo, siendo la media de caída en el año de -6,7%, cifra más pronunciada que la registrada en otros ciclos recesivos.

En positivo cabe mencionar que se ha moderado el deterioro económico durante los dos últimos trimestres, en parte debido a un uso más intensivo de políticas fiscales anticíclicas en España en comparación con otros países de Europa.

En el panorama económico internacional en 2009 continuó la mejoría en los mercados financieros y se prolongó el proceso de reactivación económica, iniciado en el tercer trimestre, una vez que EEUU, Japón y la Zona Euro retomaron tasas de crecimiento positivas y las economías emergentes recuperaron mayores ritmos de expansión. Con ello, la economía mundial ha experimentado una mejora significativa en 2009, que ha permitido dar paso a una situación de relativa estabilidad. Ello se debe fundamentalmente a excepcionales medidas de estímulo público adoptadas por la mayor parte de las economías, tanto de tipo monetario como fiscal. No obstante, el principal riesgo al que se enfrenta la recuperación es la retirada prematura de estos planes, sobre todo en las economías más avanzadas, y en la incertidumbre sobre si el gasto privado podrá sustituir al gasto público tras dicha retirada.

En lo que respecta al sector inmobiliario en España Los datos de la Contabilidad Nacional muestran en el tercer trimestre de 2009 una caída de la construcción de viviendas, -25,5% interanual, y leve mejora en inversión de bienes de equipo (-22,7%). Además, los datos de viviendas iniciadas revelan una fuerte desaceleración. Así, según datos del INE, las viviendas iniciadas España hasta el tercer trimestre alcanzaron las ciento trece mil unidades, un 54% menos que en el mismo periodo del año anterior. Dentro de esta, la vivienda libre sufrió un retroceso del 70% hasta las sesenta mil viviendas iniciadas hasta el tercer trimestre.

Según el último informe del sector del Servicio de Estudios del BBVA, la construcción de vivienda se sigue reduciendo en línea con la sobreoferta. Así, el sector de la construcción en su conjunto lleva más de un año y medio contrayéndose. Un análisis desagregado apunta hacia un ajuste mayor en el sector residencial frente al no residencial, ya que éste no ha mostrado signos evidentes de contracción, debido en parte al apoyo de las políticas económicas. No obstante, es probable que durante los próximos trimestres la actividad no residencial se contraiga, sobre todo una vez que los planes de gobierno se agoten.

Además, el sector de la vivienda, sigue presentando importantes desequilibrios en cantidades y una importante sobreoferta, lo que continuará ejerciendo presión a la baja sobre los precios. Con ello, la oferta de nueva vivienda se ha adaptado a este escenario, situándose en niveles mínimos. Además, la evolución de la inversión, producción y valor añadido de la construcción muestra que este proceso de ajuste todavía no ha tocado fondo.

Frente a esta contracción, la demanda ha mostrado una ligera contención de su descenso durante los meses de verano.

En este marco de oferta de nueva vivienda en niveles mínimos, el comportamiento de los visados de reforma de vivienda es más positivo, ya que en el tercer trimestre se visaron un 18% más que en el mismo periodo de un año antes. Además, esta evolución se ve apoyada por las actuaciones de política económica, como el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación como la Ley de Economía Sostenible (que incluyen iniciativas de este tipo).

Recuperada la normalidad, según el BBVA, se estima que habrá una demanda potencial de vivienda de unas 400.000 unidades al año. Tras completar el ajuste, el sector inmobiliario español debería converger hacia un tamaño más sostenible, donde se materializará una demanda de vivienda potencial más equilibrada.

No obstante, tanto el ajuste generalizado en los precios de vivienda, como la caída en los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector junto con las medidas adoptadas por los distintos gobiernos. Además, el análisis de los indicadores de accesibilidad a la vivienda a nivel internacional muestra que los hogares tendrán que realizar un menor esfuerzo para acceder a una vivienda en los próximos trimestres.

El futuro

A nivel global, el FMI apunta a que la recuperación mundial ha empezado con más vigor del que se había previsto, pero avanza a un ritmo diferente en cada región. Tras la peor desaceleración mundial de la historia reciente, el crecimiento económico ha cobrado solidez y se ha extendido a las economías avanzadas en el segundo semestre de 2009. En la mayoría de las economías avanzadas la recuperación se espera seguirá siendo más lenta de lo normal, mientras que en muchas economías emergentes la actividad será relativamente vigorosa, sobre todo gracias a la demanda interna.

La producción y el comercio mundiales se reactivaron en el segundo semestre de 2009. Además, la confianza retornó con fuerza en los sectores financiero y real, gracias al apoyo extraordinario mediante políticas expansivas.

El FMI prevé que en las economías avanzadas el PIB se expandirá en un 2% en 2010 y que aumentará al 2,5% en el 2011. Pese a esta revisión, aún se prevé que en las economías avanzadas la recuperación sea débil, y que el PIB permanecerá por debajo de los niveles previos a la crisis hasta finales de 2011. En las economías emergentes se prevé un crecimiento entorno al 6% en 2010, tras el 2% registrado en 2009 y se proyecta que en 2011 continuará la aceleración. No obstante, el crecimiento evolucionará de manera muy variada entre países y regiones, dependiendo de las condiciones iniciales, los shocks externos y las medidas de política adoptadas.

Por lo que respecta a España, las previsiones apuntan a un descenso del 0,5% del PIB español en 2010 (según FUNCAS), no obstante la tasa interanual del PIB se volvería positiva en el cuarto trimestre del año.

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 actual situación concursal de la matriz del Grupo Martinsa-Fadesa, hace necesario que todas las filiales, en gran medida orientadas a desarrollos urbanísticos a medio y largo plazo, readapten su estructura financiera a las actuales circunstancias de mercado, asumiendo que el apoyo de la matriz se circunscribe básicamente al mantenimiento y prórroga de los préstamos entre compañías del Grupo, estando por ello inmersas en un proceso de búsqueda y negociación de fuentes financieras alternativas a los préstamos y transferencias de la matriz concursada para hacer frente a los desarrollos en curso.

Hechos destacados

Para Martinsa-Fadesa el ejercicio 2009 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 tanto a nivel nacional como internacional. No obstante, el Grupo ha alcanzado unos ingresos consolidados de 510 millones de euros en el 2009.

A fecha de elaboración de este informe el Concurso se encuentra en la fase común, durante la cual se tramitan las impugnaciones que han sido presentadas a la lista provisional de acreedores. Tras esta fase se someterá la propuesta de convenio a la Junta de Acreedores, manteniéndose la intervención de la Administración Concursal hasta tanto en cuanto se apruebe judicialmente el correspondiente convenio de acreedores

El 8 de enero de 2009, el Magistrado-Juez del Juzgado nº 1 de lo Mercantil, dictó mediante auto de 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. Más adelante, la gran mayoría de los acreedores financieros del sindicato bancario, la Compañía, y la Administración Concursal de la misma, acordaron una transacción judicial que ha sido homologada por SS^a, en relación con la vigencia de las garantías reales y la exigibilidad de las personales, además de otros aspectos menores. Como resultado de esto último ha quedado resuelta la demanda y las medidas cautelares han quedado sin efecto para todos los firmantes, pero sólo para estos últimos. En consecuencia, para el pequeño número de entidades acreedoras del sindicato que no compareció ni se ha adherido a la transacción judicial continúa su curso la demanda y las medidas cautelares permanecen en vigor.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Martinsa-Fadesa a 31 de Diciembre, según la tasación realizada por VALMESA, TECNITASA y THIRSA durante los meses de Diciembre de 2009 y Enero de 2010, asciende a 5.713 millones de euros. Este valor supone una disminución respecto a la tasación de junio 2009 de un 4.26% en términos absolutos al incluir también las bajas por ventas. Dicho valor de mercado ha sido obtenido siguiendo la metodología de cálculo de la Orden ECO-805/2003.

Evolución de los negocios del Grupo

El volumen de ingresos del grupo alcanzó a 31 de diciembre de 2009 la cifra total de 510,2 M de euros. La actividad inmobiliaria, que es la principal del Grupo, supuso el 99% de esta cifra de ingresos y dentro de ésta, la venta de activos patrimoniales representó el 8%. De los ingresos totales, el 33,6% procedió del área internacional.

Durante el año 2009, el Grupo Martinsa-Fadesa ha totalizado 1.942 unidades escrituradas (viviendas, locales comerciales y suelo). De ellas, 889 corresponden a España y Portugal (878 viviendas y locales y 11 suelos) y 1.053, al área internacional (38% en Marruecos, 34% en Francia, 26% en Polonia y 2% en Hungría). El número de unidades escrituradas en 2008 fue de 2.327.

Debido a la situación concursal en que se encuentra la compañía en España, las nuevas operaciones que se firman corresponden a entregas directas o bien de suelo o bien de unidades terminadas. En este sentido, y en el periodo de referencia, de las unidades escrituradas en España y Portugal, aproximadamente el 74% corresponden fundamentalmente a nuevas operaciones y el resto a la escrituración de preventas realizadas en ejercicios anteriores.

Por el contrario, en el área internacional, donde el Grupo continúa con su actividad, sólo condicionada por la situación económica global, se han formalizado 582 nuevas preventas que se reparten fundamentalmente entre Francia (55%), Polonia (34%), Marruecos (10%) y Hungría el resto.

Investigación y Desarrollo

Dadas las actividades del Grupo habitualmente no se realizan actividades de investigación y desarrollo.

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias de la Sociedad Dominante en el ejercicio.

Política de gestión de riesgos sobre instrumentos financieros.

Las políticas sobre gestión de riesgos se incluyen en la nota 11 de la memoria consolidada adjunta.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de MARTINSA-FADESA, S.A., D. Ángel Varela Varas, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios consolidados relativos al ejercicio 2009, formuladas en la reunión del 25 de marzo de 2010 y, elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado aprobado junto con aquellas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del MARTINSA-FADESA, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de MARTINSA-FADESA, en señal de conformidad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

En Madrid, a 25 de marzo de 2010

D. Ángel Varela Varas
Secretario

D. Fernando Martín Alvarez
Presidente

PETRARQUIA, S.L.
Representada por D. Antonio Martín Criado
Vicepresidente 1º

Grupo Empresarial Antequera, S.L.
Representada por D. Rafael Bravo Caro
Vocal

TASK ARENAL, S.L.
Representada por D. Jesús Ignacio Salazar
Bello

D. Fernando Martín del Agua
Vocal

Vocal

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

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