

MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en liquidación)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

BALANCE	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	4
MEMORIA ANUAL	5
<i>1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA</i>	<i>1</i>
<i>2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES</i>	<i>8</i>
<i>3. - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.....</i>	<i>10</i>
<i>4. - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN</i>	<i>10</i>
<i>5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE</i>	<i>21</i>
<i>6.- INMOVILIZADO MATERIAL</i>	<i>22</i>
<i>7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS</i>	<i>23</i>
<i>8.- ARRENDAMIENTOS</i>	<i>24</i>
<i>9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS</i>	<i>24</i>
<i>10.- EXISTENCIAS</i>	<i>36</i>
<i>11.- PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS</i>	<i>38</i>
<i>12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS</i>	<i>38</i>
<i>13.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.....</i>	<i>43</i>
<i>14.- MONEDA EXTRANJERA</i>	<i>45</i>
<i>15.- INGRESOS Y GASTOS</i>	<i>45</i>
<i>16.- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.....</i>	<i>47</i>
<i>17.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....</i>	<i>50</i>
<i>18.- OTRA INFORMACIÓN</i>	<i>51</i>
<i>19.- HECHOS POSTERIORES.....</i>	<i>52</i>
Informe de gestión	

MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en liquidación)
Balance correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Cifras en miles de euros)

		31-12-16	31-12-15			31-12-16	31-12-15
ACTIVO NO CORRIENTE		388.316	477.326	PATRIMONIO NETO		(5.587.597)	(5.348.435)
Inmovilizado intangible	<i>Nota 5</i>	--	--	Fondos propios		(5.587.597)	(5.348.435)
Concesiones		--	--	Capital	<i>Nota 11</i>	2.796	2.796
Aplicaciones informáticas		--	--	Capital escriturado		2.796	2.796
Inmovilizado material	<i>Nota 6</i>	71	1.181	Prima de emisión	<i>Nota 11.3</i>	801.592	801.592
Terrenos		--	209	Reservas	<i>Nota 11</i>	(6.121.409)	(5.935.764)
Construcciones, instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		71	972	Legal y estatutarias		3.888	3.888
Inmovilizado en curso y anticipos		--	--	Otras Reservas		(6.125.297)	(5.939.651)
Inversiones inmobiliarias	<i>Nota 7</i>	8.057	11.989	Acciones y participaciones en patrimonio propias	<i>Nota 11.5</i>	(31.414)	(31.414)
Terrenos		159	159	Resultado del ejercicio	<i>Nota 3</i>	(239.162)	(185.646)
Construcciones		7.898	11.830				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<i>Nota 9.1/9.3</i>	378.613	462.582	PASIVO NO CORRIENTE		76.301	85.770
Instrumentos de patrimonio		264.224	292.484	Provisiones a largo plazo	<i>Nota 12.1</i>	76.101	83.972
Créditos a empresas del grupo y asociadas		114.389	170.099	Otras provisiones		76.101	83.972
Inversiones financieras a largo plazo.	<i>Nota 9.1/9.3</i>	1.575	1.573	Deudas a largo plazo	<i>Nota 9.2/9.3</i>	199	1.798
Instrumentos de patrimonio		--	--	Deudas con entidades de crédito		--	0
Créditos a terceros		1.573	1.573	Otros pasivos no corrientes		199	1.798
Otros activos financieros		2	--	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<i>Nota 9.2/16.2</i>	--	--
Activos por impuesto diferido	<i>Nota 13.4</i>	--	--	Pasivos por impuestos diferidos	<i>Nota 13.4</i>	--	--
ACTIVO CORRIENTE		1.405.412	1.457.002	PASIVO CORRIENTE		7.305.025	7.196.993
Existencias	<i>Nota 10</i>	1.237.672	1.309.591	Provisiones a corto plazo	<i>Nota 12.1</i>	33.345	41.536
Terrenos y solares		1.036.861	1.061.357	Deudas a corto plazo	<i>Nota 9.2/9.3</i>	6.195.835	6.064.135
Promociones en curso de construcción		120.722	164.970	Deudas con entidades de crédito		3.142.519	3.387.587
Obras en curso de construcción de ciclo corto		--	--	Otros pasivos corrientes		3.053.316	2.676.548
Edificios construidos		80.091	83.265	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<i>Nota 9.2/9.3</i>	110.529	137.480
Anticipos		--	--	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<i>Nota 9.2/9.3</i>	965.316	953.842
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<i>Nota 9.1/9.4</i>	100.832	131.289	Proveedores		40.657	44.730
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		41.172	45.847	Acreedores varios		694.341	699.227
Clientes, empresas del grupo y asociadas		46.155	72.902	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.829	2.172
Deudores varios		11.955	12.124	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<i>Nota 13.5</i>	191.924	169.804
Personal		169	169	Anticipos de clientes	<i>Nota 9.3</i>	36.566	37.909
Activos por impuesto corriente	<i>Nota 13.5</i>	6	10	Periodificaciones a corto plazo		1	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<i>Nota 13.5</i>	1.376	236				
Inversiones financieras a corto plazo	<i>Nota 9.1</i>	12.004	12.049				
Créditos a empresas		139	139				
Otros activos financieros		11.865	11.910				
Periodificaciones a corto plazo		--	--				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<i>Nota 9.1/9.3</i>	54.904	4.073				
Tesorería		54.904	4.073				
Otros activos líquidos equivalentes		--	--				
TOTAL ACTIVO		1.793.728	1.934.328	TOTAL PASIVO		1.793.728	1.934.328

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016.

MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación)
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en miles de euros)

		2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	<i>Nota 15.1</i>	10.749	24.760
Ventas		9.998	24.749
Prestaciones de servicios		751	12
VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES TERMINADAS Y EN CURSO	<i>Nota 15.2</i>	(20.802)	(102.401)
APROVISIONAMIENTOS		(46.174)	77.377
Consumo de terrenos y solares	<i>Nota 15.2</i>	--	(2.483)
Obras y servicios realizados por terceros	<i>Nota 15.2</i>	(52)	(30)
Deterioro existencias	<i>Nota 15.5</i>	(46.122)	79.891
OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		454	540
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		454	540
GASTOS DE PERSONAL		(2.608)	(10.967)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.233)	(10.271)
Cargas sociales	<i>Nota 15.3</i>	(375)	(696)
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(49.519)	(8.206)
Servicios exteriores	<i>Nota 15.4</i>	(19.060)	(8.154)
Tributos		(2.138)	(1.199)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<i>Nota 15.5</i>	(28.086)	1.256
Otros gastos de gestión corriente		(234)	(109)
AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	<i>Notas 5,6 y 7</i>	(709)	(838)
EXCESO DE PROVISIONES		5.279	12.568
DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO	<i>Notas 5,6 y 7</i>	(3.061)	22
Deterioros y pérdidas		166	22
Resultados por enajenaciones y otras		(3.228)	()
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(106.392)	(7.145)
INGRESOS FINANCIEROS	<i>Nota 15.6</i>	15.764	15.059
De participaciones en instrumentos de patrimonio empresas del grupo		9.889	--
De empresas del grupo y asociadas	<i>Nota 16.1</i>	4.162	4.997
De terceros		1.715	10.064
GASTOS FINANCIEROS	<i>Nota 15.6</i>	(130.101)	(138.761)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	<i>Nota 16.1</i>	--	(42)
Por deudas con terceros		(130.101)	(138.720)
Gastos financieros capitalizados	<i>Nota 15.6</i>	--	--
DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS		(18.433)	(54.799)
Deterioros y pérdidas	<i>Nota 15.5</i>	(18.433)	(54.799)
Resultados por enajenaciones y otras		--	--
RESULTADO FINANCIERO		(132.770)	(178.500)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<i>Nota 13.3</i>	(239.162)	(185.646)
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	<i>Nota 13.3</i>	--	--
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<i>Nota 3</i>	(239.162)	(185.646)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(239.162)	(185.646)

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados del ejercicio 2016.

MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación)
 Estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2016 (Nota 11)
 (Cifras en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero 2015	2.796	801.592	3.888	(5.191.224)	(31.414)	(757.933)	(5.172.295)
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:							
Transferencia de otras subvenciones	--	--	--	--	--	--	--
Otras aportaciones de socios	--	--	--	9.506	--	--	9.506
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	(185.646)	(185.646)
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	9.506	--	(185.646)	(176.140)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(757.933)	--	757.933	--
Saldo a 31 de diciembre 2015	2.796	801.592	3.888	(5.939.651)	(31.414)	(185.646)	(5.348.435)
Ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto:							
Transferencia de otras subvenciones	--	--	--	--	--	--	--
Otras aportaciones de socios	--	--	--	--	--	--	--
Resultado neto del ejercicio	--	--	--	--	--	(239.162)	(239.162)
Total Ingresos y gastos del ejercicio:	--	--	--	--	--	(239.162)	(239.162)
Trasposos entre reservas	--	--	--	(185.646)	--	185.646	--
Saldo a 31 de diciembre 2016	2.796	801.592	3.888	(6.125.297)	(31.414)	(239.162)	(5.587.597)

MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación)
 Estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2016
 (Cifras en miles de euros)

	2.016	2.015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(239.162)	(185.646)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	--
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	--	--
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	--
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	--	--
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(239.162)	(185.646)

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de variaciones en el patrimonio neto del ejercicio 2016.

MARTINSA-FADESA, S.A. (Sociedad en Liquidación)
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2016 (Cifras en miles de euros)

	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado neto antes de impuestos de operaciones continuadas	(239.162)	(185.646)
Ajustes del resultado	207.572	98.169
Transacciones no monetarias		
Amortizaciones y depreciaciones	709	838
Variación de provisiones por deterioro	74.094	(81.169)
Variación provisiones corrientes y no corrientes	--	--
Deterioro de instrumentos financieros	18.433	54.799
Resultado por bajas y enajenación de instrumentos financieros	--	--
Otros gastos	--	--
Ingresos por intereses financieros	(15.764) <i>Nota 15</i>	(15.059)
Gastos por intereses financieros	130.101 <i>Nota 15</i>	138.761
	(31.589)	(87.476)
Cambios en el capital corriente		
Existencias	25.744	106.026
Deudores	2.371	9.941
Cuentas a pagar	6.733	34.129
Otros activos y pasivos no corrientes	(2.242)	(45.855)
Impuesto sobre las ganancias pagado	--	--
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Intereses pagados	(45)	--
Intereses cobrados	3	1
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de explotación	976	16.766
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en activos fijos materiales e inversiones inmobiliarias	1.273	--
Activos financieros corrientes y no corrientes	47.573	(8)
Efectivo obtenido en la venta de participaciones	4.186	3.485
Efectivo procedente / (utilizado) de las activ. de inversión	53.031	3.477
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Efectivo obtenido de entidades financieras	--	(1)
Pago o subrogación por terceros de deudas con entidades de crédito	(6.404)	(18.626)
Efectivo procedente / (utilizado) de las actividades de financiación	(6.404)	(18.627)
Aumento neto (disminución) de tesorería durante el año	50.831	1.615
Tesorería al inicio del año	4.073	2.457
Tesorería al final del año	54.904 <i>Nota 9,1</i>	4.073

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2016.

MEMORIA ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

1.- INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1.- Naturaleza y actividades de la Sociedad.

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

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

El domicilio social de la Sociedad está establecido en A Coruña, calle Fontán, nº 3

La totalidad de las acciones de Martinsa-Fadesa, S.A. han estado admitidas a cotización bursátil en el Mercado Continuo de Madrid y Barcelona hasta el 29 de octubre de 2015, fecha en la que, por acuerdo del Consejo de la CNMV de 28 de octubre de 2015, han quedado excluidas.

1.2.- Situación Concursal.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de la ley concursal, el 15 de julio de 2008 el Consejo de Administración instó ante el Juzgado número 1 de A 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 Juez de lo Mercantil número 1 de A Coruña, D. Pablo González-Carrero Fojón, se admitió la solicitud de Martinsa Fadesa, S.A.

Adicionalmente, seis de sus sociedades dependientes: Inmobiliaria Marplus S.A., Jafemafe S.L.U., Construcciones Pórtico, S.L., Fercler, S.L., Town Planning, S.L. e Inomar S.L., se acogieron a la misma norma, instando ante el mismo juzgado la declaración de concurso voluntario de acreedores por los mismos motivos que la Sociedad Dominante, siendo admitidas por el Juez con fecha 10 de septiembre de 2008. Todas estas sociedades en la actualidad, excepto Construcciones Pórtico, S.L., que entró en fase de liquidación y hoy está extinguida, dispusieron de convenio aprobado judicialmente. No obstante, como se indica en los siguientes párrafos, tanto la Sociedad, como las cinco filiales que dispusieron de convenio aprobado judicialmente, entraron en fase de liquidación el 6 de marzo de 2015.

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

Fadesa Bulgaria están extinguidas y Obralar y Fadesa Portugal se encuentran en la actualidad en fase de liquidación.

Por último, el 30 de septiembre de 2013 Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V. solicitó la declaración de concurso voluntario ante el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en México DF, habiéndose notificado a la sociedad por el Juzgado competente la sentencia de 4 de marzo de 2014 mediante la cual se declara la situación de concurso. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ha sido aprobado el Convenio de Acreedores. El 21 de octubre de 2015 el Juzgado Mercantil de Murcia dictó auto de admisión de concurso voluntario de acreedores solicitado el 3 de marzo de 2015 por la filial Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L., disponiendo en la actualidad de convenio aprobado judicialmente.

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

En este sentido, con fecha 2 de diciembre de 2008, los Administradores Concursales, nombrados por el Juez competente, presentaron ante el Juzgado nº 1 de A Coruña el informe provisional de Administradores sobre el Grupo. En el comunicado enviado a la CNMV en ese mes se destacó que el Grupo, con la colaboración de las entidades financieras, podía ser viable y mantener la continuidad de sus operaciones. Las conclusiones puestas de manifiesto en el informe provisional de los Administradores Concursales permitieron 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 ascendió a un importe de 7.005 millones de euros, y la masa activa a 7.337 millones de euros al 24 de julio de 2008. El carácter provisional del informe venía determinado por el número de incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad Dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. La resolución final de cada uno de los litigios en los que se convirtieron las impugnaciones afectó a la cifra global de la masa pasiva.

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

Posteriormente, con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores, que cumplían con los requisitos establecidos en el artículo 113.1 de la Ley Concursal, presentaron una nueva Propuesta de Convenio que, según se manifestó por los acreedores proponentes, tenía en cuenta la situación del momento y previsible evolución a corto y medio plazo del sector inmobiliario y, por tanto, pretendía facilitar a la Sociedad Dominante para que diera cumplimiento a sus objetivos de superar su situación y continuar con su actividad empresarial. En este sentido la nueva Propuesta de Convenio suavizaba los términos de la propuesta de convenio que presentó la Sociedad.

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

- 1.- Primera alternativa: preveía una quita del 70% y una espera sin remunerar de 5 años.
- 2.- Segunda alternativa: preveía, desde el primer momento, que se convierta a préstamos participativos el 15% del crédito ordinario. Adicionalmente:

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

En atención a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad, elaboró un Plan de Viabilidad que técnicamente permitía cumplir con el plan de pagos que las entidades acreedoras habían incorporado a la citada propuesta de convenio. Dicho Plan de Viabilidad fue elaborado en función de las hipótesis y supuestos económicos y financieros planteados por los Administradores de la Sociedad, sirviéndose de sus estimaciones más fundamentadas en relación con los flujos de caja esperados de la actividad de la Sociedad en el marco del Grupo Martinsa-Fadesa al que pertenece, basándose en las circunstancias del momento y su posible evolución futura, que naturalmente no pudieron sustraerse a la imposibilidad de predecir con certeza la evolución del sector inmobiliario en todas sus vertientes y que en consecuencia implicaba un inevitable riesgo empresarial. En consecuencia, los resultados mostrados en el plan de negocio estaban fuertemente condicionados por parámetros ligados tanto a la situación del sector como a la situación específica de la Sociedad, tales como acceso a la financiación y riesgo regulatorio.

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

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

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

Con fecha 11 de marzo de 2011 se dictó Sentencia aprobatoria del Convenio de Martinsa Fadesa, S.A. que había sido propuesto el 15 de julio de 2010 por los acreedores Caixa Galicia, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa) y Banco Popular Español. Dicha Sentencia venía a resolver y desestimar las oposiciones formuladas frente a su aprobación por una serie de acreedores (en concreto, por Shinsei Bank Limited y Jer Valencia, S.A.R.L.; por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, Fomento de Desarrollo Municipal, S.A. y una serie de permutantes del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución 124-“Área de Centralidad” del PGOU de Arganda del Rey; y por la mercantil Aspiration Properties Limited).

Contra dicha Sentencia se anunció recurso de apelación por parte de Shinsei Bank Limited y Jer Valencia, S.A.R.L mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo de 2011, teniendo el Juzgado por preparado dicho

recurso mediante resolución de 23 de marzo de 2011 en la que se emplazaba a estos acreedores para que interpusiesen el correspondiente recurso ante la Audiencia dentro del plazo de 20 días hábiles.

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

El recurso de apelación indicado anteriormente fue presentado el 19 de abril de 2011 habiéndose presentado escrito de oposición por Martinsa Fadesa, S.A. el 25 de mayo de 2011. Adicionalmente, también presentaron escrito de oposición la Administración Concursal y determinados acreedores.

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

Por otro lado, con fecha 10 de septiembre de 2012 la Audiencia Provincial de A Coruña dictó sentencia por la que desestimó el recurso de apelación interpuesto por Shinsei Bank Limited y Jer Valencia, S.A.R.L. frente a la sentencia de fecha 11 de marzo de 2011 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña por la que se aprobaba el Convenio de Acreedores, ratificando dicha sentencia y en consecuencia el Convenio de Acreedores de la Compañía y siendo, desde ese momento, firme a todos los efectos.

La gran recesión que registró el sector inmobiliario durante los años de aplicación del Convenio, alargando notablemente los plazos de recuperación que se contemplaban en el Plan de Viabilidad, provocó importantes desviaciones negativas de los ingresos por ventas, generación de caja, ventas extraordinarias contempladas, así como una importante depreciación de los activos inmobiliarios. A pesar de lo anterior, la Sociedad Dominante gestionó y cerró acuerdos que permitieron mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos, incluyendo los pagos del principal de la mayor parte de la deuda ordinaria correspondientes a los ejercicios 2011 y 2012 conforme a las condiciones establecidas en el Convenio de Acreedores aprobado judicialmente, pero no se efectuó el pago correspondiente al ejercicio 2013, razón por la cual la Sociedad se vio en la necesidad de acogerse al mecanismo corrector contemplado en el apartado (i) de la Cláusula 3.4 del propio Convenio, circunstancia que fue comunicada al Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña.

Indicar asimismo que, durante los últimos ejercicios, la Sociedad vio aumentar el desequilibrio patrimonial, corregido por los préstamos participativos vigentes y la aplicación del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre, en lo que respecta al apartado 1 de la disposición adicional única, renovada sucesivamente y modificada su redacción mediante la disposición final séptima del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo que suspende hasta el 31 de diciembre de 2014, la aplicación del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando el patrimonio neto de una sociedad se ve disminuido a consecuencia de pérdidas por deterioro en inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias o de préstamos y partidas a cobrar.

Por las razones anteriores y ante la imposibilidad de atender el pago de la deuda ordinaria comprometida para el ejercicio 2014, por aproximadamente 451 millones de euros, durante el ejercicio 2014 la Sociedad estuvo trabajando en un planteamiento que permitiera a la Sociedad, tanto la reestructuración de la deuda concursal hasta niveles sostenibles, como el reequilibrio de su situación patrimonial.

El 30 de diciembre de 2014 la Sociedad presentó ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña, al amparo de lo previsto en la disposición transitoria tercera del Real Decreto Ley 11/2014 de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, Propuesta de Modificación del Convenio, como alternativa a la liquidación de la Sociedad, y que debía ser aceptada, en su caso, por acreedores equivalentes a un 75% de los créditos ordinarios y aprobada por el Juez del citado Juzgado.

Por último, mediante auto emitido por el magistrado Juez de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, de fecha 10 de enero de 2015, admitió a trámite la Propuesta de Modificación de Convenio presentada por Martinsa Fadesa, S.A. y filiales. En dicho Auto se establece los plazos de comunicación y adhesiones, finalizando éste último el 26 de febrero de 2015. Una vez transcurrido dicho plazo legal no se logró alcanzar el porcentaje necesario de voto para su aprobación.

Consecuencia de lo anterior, el 3 de marzo de 2015, la Sociedad presentó ante el Juzgado solicitud de apertura de la fase de liquidación por imposibilidad de cumplir con los compromisos de pago asumidos en el Convenio de Acreedores aprobado judicialmente.

Mediante Auto del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de 6 de marzo de 2015 se dictó apertura, a instancia del deudor, de la Fase de Liquidación, por imposibilidad de cumplimiento de obligaciones y compromisos de pago asumidos, cesando a todos los Administradores de la Sociedad y reponiendo en el cargo a los administradores concursales doña Antonia Magdaleno Carmona, don Ángel Martín Torres, en representación de KPMG Auditores, S.L. y don Antonio Moreno Rodríguez, en representación de Bankinter, S.A.

La Administración Concursal, en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado, presentó el 12 de mayo de 2015 la propuesta del Plan de Liquidación de Martinsa Fadesa, S.A. (Sociedad en Liquidación). Asimismo, el 16 de junio y 5 de octubre de 2015, el 6 de junio de 2016 y el 7 de marzo de 2017, la Administración Concursal ha presentado las actualizaciones y modificaciones del texto definitivo de la lista de acreedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley Concursal.

La situación comparada de la masa pasiva entre los textos definitivos, presentados el 16 de julio de 2010, y la última actualización de éstos, presentada el 7 de marzo de 2017, en millones de euros, es la siguiente:

	Textos definitivos	Textos actualizados
Privilegiado especial	1.869	783
Privilegiado general	10	5
Ordinario	4.039	4.319
Subordinado	701	690
TOTAL	6.619	5.797

1.3.- Plan de Liquidación.

El Plan de Liquidación propuesto por la Administración Concursal tiene como ámbito propio la totalidad de los bienes y derechos que integran o que puedan integrar la masa activa, cualquiera que sea la naturaleza de esos bienes o de esos derechos y el respectivo valor. No sólo los bienes y derechos presentes, sino aquellos que, eventualmente, puedan ingresar, por cualquier causa, en la masa. A unos y a otros se extiende el deber de liquidación.

Ciertamente, la Ley Concursal no establece una duración máxima del período de liquidación, pero dispone en su art. 153 una serie de consecuencias si la liquidación se prolonga más de un año, sin que distinga, sin embargo, entre otros aspectos a valorar, el volumen de activos y su incidencia social, el estado actual urbanístico o la localización geográfica de los mismos.

La liquidación concursal de la Sociedad, comienza en un momento en el que la situación del mercado inmobiliario dista mucho de ser óptima y por ello las operaciones de liquidación de esta compañía tienen que llevarse a cabo de forma ordenada, adecuada a sus magnitudes y atendiendo al contexto económico actual en el que nos encontramos. Consideraciones todas ellas que hacen que sea previsible que la liquidación se prolongue más de un año. Aspecto que por otra parte el propio Juez del concurso deja abierto en el auto de apertura de la fase de liquidación de la Sociedad, y en este sentido ha sido considerado en la propuesta del Plan de Liquidación presentada por la Administración Concursal. En este sentido, la Administración Concursal solicitó prórroga de la Fase de Liquidación por plazo de un año, habiéndose acordado por Auto de fecha 26 de abril de 2016 la prórroga de la Fase de Liquidación interesada por la Administración Concursal por un plazo de un año. Adicionalmente, en fecha 2 de marzo de 2017 ante el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña se ha presentado nuevo escrito de solicitud de prórroga de la Fase de Liquidación de MARTINSA FADESA y sus filiales concursadas, a excepción de INOMAR, por no encontrarse las operaciones de liquidación finalizadas.

La Sociedad ha utilizado, de cara a la determinación del valor de liquidación de los activos inmobiliarios o con subyacente inmobiliario, las valoraciones que fueron realizadas, con anterioridad a la entrada en la fase de liquidación, por sociedades de tasación independientes homologadas por el Banco de España, utilizándose métodos de valoración conforme al desarrollo que de éstos se hace en la orden ministerial ECO 805/2003, teniendo en cuenta determinadas expectativas urbanísticas futuras, ajustadas bajo criterios de probabilidad de ocurrencia y riesgo, y aplicando tasas de descuento estándares en base a cada tipología de producto.

En este sentido, se ha evaluado la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) relativa a los criterios de valoración cuando no es de aplicación el principio de empresa en funcionamiento. Considerando lo anterior, se han mantenido los criterios de valoración recogidos en el marco general de información financiera al considerar que los valores razonables obtenidos de las tasaciones independientes anteriormente citadas, son consistentes con el valor que se obtendría de acuerdo con la Resolución del ICAC indicada bajo el principio de liquidación, dado que el Plan de Liquidación aprobado judicialmente con fecha 29 de septiembre de 2015, no contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que sea superior al año y siempre con el objetivo de obtener unos precios mínimos de realización, en una horquilla máxima de variación a la baja sobre el valor razonable, así como considerando otros criterios objetivos y transparentes que constan en dicho plan de liquidación. Bajo estas circunstancias, los Administradores Concursales concluyen que la metodología y resultados obtenidos en las valoraciones disponibles son completamente válidos bajo las circunstancias actuales de la Sociedad. En cualquier caso, en función de la evolución futura del mercado inmobiliario podrían producirse diferencias entre el valor razonable estimado de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarían de forma prospectiva.

En este contexto, el Plan de Liquidación aprobado establece diversos mecanismos de realización de los activos de la Sociedad, siguiendo como criterio básico de actuación la maximización de su valor, atendiendo al orden de prelación en el pago de créditos contemplado en la Ley Concursal y a través de las siguientes fases:

Primera Fase: operaciones de liquidación destinadas a la realización de activos libres para atender créditos contra la masa y créditos con privilegio general. La Administración Concursal procederá a la venta de activos o lotes de activos no afectos a privilegio, siempre que se reciban ofertas de compra superiores al 70% del valor de mercado de dichos activos. Los activos de esta tipología que no se vendan de forma directa, al no recibirse ofertas superiores al mencionado valor, se realizarán en pública subasta, fijándose como precio de salida un importe en función de sus expectativas de desarrollo futuro, de forma similar a la metodología e hipótesis empleadas por los tasadores independientes de cara a valorar los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Adicionalmente, existen determinados activos cuya realización no es aconsejable en un primer momento, principalmente por precisar una gestión previa a la venta, por parte de los Administradores Concursales, a fin de maximizar su valor, por lo que su realización se producirá una vez completadas las gestiones necesarias.

Segunda Fase: operaciones de liquidación destinadas a la realización de activos afectos a privilegio especial para atender dichos créditos. En esta segunda fase, la Administración Concursal velará por la maximización del valor de realización de los activos afectos a la satisfacción de créditos privilegiados, mediante los siguientes medios:

- Procedimiento de venta directa: se procederá a la venta directa de los activos que garantizan créditos con privilegio especial siempre y cuando, de dicha venta, se obtenga un precio superior al importe del crédito con privilegio especial.
- Adjudicación en pago: con los activos gravados con cargas que constituyan un privilegio especial, y cuyo valor de realización al 31 de diciembre de 2014, determinado por valoradores independientes, sea inferior a dicha carga y que no hayan podido ser enajenados a través de venta directa se considera que la realización más adecuada es mediante dación en pago a favor de las entidades de crédito, para lo que los Administradores Concursales tratarán de alcanzar acuerdos con los acreedores que ostentan un privilegio especial sobre esos activos, contemplando la satisfacción de la totalidad del crédito mediante la entrega del activo.
- Subasta: El resto de los activos afectos a privilegio especial se realizarán vía subasta, fijándose un precio mínimo de adjudicación, por debajo del cual la subasta quedará desierta.

Los Administradores Concursales de la Sociedad consideran que la realización de los activos mediante venta directa y adjudicación en pago no supondrá un quebranto patrimonial para la Sociedad, en la medida en que el valor de los activos no supera al de la deuda asociada. Asimismo, para el caso de los activos realizados mediante subasta, los Administradores de la Sociedad consideran que el precio mínimo de adjudicación no variará significativamente del valor por el que se encuentran registrados en las presentes cuentas anuales.

Tercera Fase: operaciones de liquidación destinadas a la realización de activos para atender a los créditos ordinarios: Con el objeto de proceder a la mejor satisfacción del crédito de los acreedores ordinarios, respetando en todo momento el principio de par conditio creditorum y la satisfacción a prorrata de sus créditos, se llevará a cabo una ponderación del valor de los activos libres destinados a satisfacer estos créditos. A dicha ponderación, previa clasificación, calificación y segmentación con base en criterios homogéneos y en función de su potencial liquidez se denominará "GAV/NAV Ponderado"

Tras la realización de los anteriores cálculos, se crearán tres grandes grupos de activos identificados como:

- Participaciones filiales nacionales e internacionales
- Patrimonio y Stock
- Suelos

Con los activos de los grupos anteriores, excluidas las participaciones en filiales que hayan otorgado garantía personal a favor del Crédito Sindicado, se realizarán en pública subasta, fijándose un precio mínimo de adjudicación, por debajo del cual la subasta quedará desierta.

Una vez finalizadas las operaciones anteriores, todos aquellos activos que no se hayan realizado conformarán una nueva bolsa de activos que se segmentará en grupos de activos por tipologías con el fin de ser adjudicados mediante un proceso de asignación de lotes con criterios homogéneos y proporcional a cada Subgrupo de Acreedores Ordinarios, siendo éstos:

- Un subgrupo de acreedores ordinarios cuyo crédito no superen la cifra de 10 millones de euros.
- Un subgrupo de acreedores ordinarios de derecho público con independencia del importe de su crédito.
- Tantos subgrupos de acreedores ordinarios cuyos créditos superen la cifra de 10 millones de euros como número de acreedores respondan a este criterio de clasificación.

Seguidamente, se conformarán tantos lotes de activos homogéneos como Subgrupo de Acreedores Ordinarios se identifiquen. Cada lote incluirá, en proporción homogénea, activos de cada uno de los grupos de activos por tipologías, procediéndose a adjudicar los activos mediante un proceso de asignación de lotes con criterios homogéneos y proporcional a cada Subgrupo de Acreedores Ordinarios.

Los Administradores Concursales de la Sociedad consideran que la realización de los activos mediante subasta o, en su caso, otros procedimientos alternativos, no supondrá un quebranto patrimonial para la Sociedad, en la medida en que entienden que el precio mínimo de adjudicación no variará significativamente del valor por el

que se encuentran registrados en las presentes cuentas anuales.

Indicar que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Plan de Liquidación es firme una vez tomada la decisión por la Audiencia Provincial de A Coruña de fecha 18 de abril de 2016 ante diversas apelaciones planteadas al Plan de Liquidación propuesto por la Administración Concursal.

2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1.- Imagen fiel.

Las cuentas anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros auxiliares de la contabilidad de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y demás normativa mercantil aplicable, en particular, la resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre el marco de la información financiera cuando no resulta adecuada el principio de empresa en funcionamiento habida cuenta de la situación de liquidación descrita en la Nota 1.2 anterior, con el objetivo de que las cuentas anuales adjuntas reflejen la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante.

Estas cuentas anuales, correspondientes al ejercicio 2016, que están expresadas en miles de euros, han sido formuladas por los Administradores Concursales en cumplimiento del artículo 46.3 de la Ley Concursal y se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, están pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas.

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

De acuerdo con la legislación vigente, Martinsa Fadesa, S.A. (Sociedad en Liquidación) es la cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Grupo Martinsa Fadesa, por lo que los Administradores Concursales de la misma están obligados a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como, por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Dichas cuentas anuales consolidadas del Grupo Martinsa Fadesa correspondientes al ejercicio 2016, formuladas por los Administradores Concursales, se someterán igualmente a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Las principales cifras de las cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

	Miles de euros	
	2016	2015
Capital y Reservas atribuible a la Sociedad Dominante	(5.163.474)	(4.938.863)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(267.240)	(240.179)
Activos totales	2.013.367	2.168.796
Importe neto de la cifra de negocio	57.309	81.956

2.2.- Principio de empresa en liquidación.

La Sociedad se encuentra en fase de liquidación desde el momento en el que, mediante auto de fecha 6 de marzo de 2015 del Juzgado de lo mercantil número 1 de A Coruña, fue declarada la apertura de la fase de

liquidación. Por tanto, y en aplicación de lo establecido en la resolución del ICAC del 18 de octubre de 2013, las cuentas anuales del ejercicio 2015 y 2016 de Martinsa Fadesa, S.A. no se han formulado sobre la base del principio de empresa en funcionamiento dada la obligación legal de liquidar la masa activa.

2.3.- Juicios y estimaciones contables significativos.

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad, los Administradores Concursales han establecido los criterios valorativos, aparte de aquellos que contienen estimaciones, que tienen un efecto significativo en los importes reconocidos en las cuentas anuales. Si se produjera un cambio significativo en los hechos y circunstancias sobre los que se basan las estimaciones realizadas podría producirse un impacto material sobre los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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

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

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

En la actividad inmobiliaria, la contraprestación de algunas de las adquisiciones de suelo está basada en el desarrollo urbanístico que finalmente quede aprobado, bien mediante su retribución monetaria, o bien, mediante un sistema de permuta de determinados activos inmobiliarios. Para este tipo de adquisiciones la Sociedad registra el coste de adquisición y su correspondiente contraprestación en base a la información más fiable de que dispone en cada momento. Como consecuencia de posibles variaciones de los parámetros utilizados en su valoración podría ponerse de manifiesto la necesidad de realizar en el futuro modificaciones a ésta, afectando al valor de las existencias y a la deuda registrada. Al cierre del ejercicio el coste registrado por el conjunto de estas operaciones asciende aproximadamente a 37 millones de euros (37 millones en año 2015).

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

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

Para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios o con subyacente inmobiliario se ha considerado la valoración realizada por tres expertos independientes (Véase Nota 1.3), utilizada, tanto para la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014, como para la determinación del valor liquidativo, a los efectos del informe de actualización de la masa activa. Dicha valoración se basó en ciertas hipótesis que son susceptibles de sufrir variaciones en el futuro dependiendo del cumplimiento de diversos hechos. La variación de las hipótesis utilizadas en la valoración puede dar lugar a variaciones importantes en el valor de los activos.

Estas valoraciones son las únicas existentes, puesto que la Administración Concursal no ha considerado necesario incurrir en los costes adicionales que supondría la realización de unas nuevas tasaciones, habiendo realizado un análisis global de las tendencias del mercado inmobiliario, que ha sido ligeramente mejor que en años anteriores, tal y como se demuestra en el incremento de la demanda de activos inmobiliarios, así como en

el aumento del número de transacciones. De acuerdo con este análisis no se han detectado indicios de deterioro respecto al valor a 31 de diciembre de 2014, excepto por los mencionados en el párrafo siguiente. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, dado que los indicadores mencionados sobre los que se basan acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Este es el caso de ofertas, que podrían surgir en relación con determinados activos en el proceso de liquidación, así como el de los importe de su venta o adjudicación final. En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores Concursales han procedido a dotar la correspondiente provisión de deterioro para aquellos activos cuyos importes de venta o adjudicación ya realizados están por debajo del valor neto contable.

Respecto a la participación del 50% en General Firm of Morocco, S.A., las cuentas anuales auditadas del 2014 se formularon en base a la información obtenida de las cuentas anuales auditadas de General Firm of Morocco, S.A. del 2014. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, esta Administración Concursal no ha recibido cuenta anuales auditadas del 2015 ni 2016. En base a las cuentas anuales formuladas no aprobadas del ejercicio 2015 de la sociedad participada, no puede determinarse que exista deterioro adicional. No obstante, esta Administración Concursal se encuentra en proceso de recabar la información de estados financieros actualizados para poder evaluar su posible deterioro.

2.4.- Comparación de información.

Las presentes cuentas anuales se presentan de acuerdo con los principios de liquidación (Véase Nota 2.2. anterior). En consecuencia la información del ejercicio 2016 es comparativa con la información contenida en estas cuentas referidas al ejercicio 2015 que también se presentaron bajo los mismos principios.

2.5.- Agrupación de partidas.

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

2.6.- Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

2.7.- Corrección de errores.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

3. - APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016, que los Administradores Concursales de la Sociedad presentarán a la Junta General de Accionistas, para su aprobación, es traspasar a resultados negativos de ejercicios anteriores el importe correspondiente a las pérdidas del ejercicio y teniendo en cuenta lo estipulado en la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC.

4. - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016, de acuerdo con la Resolución de 18 de octubre de 2013 del Instituto de

Contabilidad y Auditoría de Cuentas, así como el resto de normas que componen el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad, han sido las siguientes:

4.1.- Inmovilizado intangible.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En el contexto del proceso de liquidación, descrito en las Notas 1.2 y 2.2, al 31 de diciembre de 2016, el valor de los elementos de inmovilizado intangible registrados en el balance de situación adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto.

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

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

4.2.- Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. En el contexto del proceso de liquidación, descrito en las Notas 1.2 y 2.2, al 31 de diciembre de 2016, el valor de los elementos de inmovilizado material registrados en el balance de situación adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto.

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

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

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

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

4.3.- Inversiones inmobiliarias.

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. En el contexto del proceso de liquidación, descrito en las Notas 1.2 y 2.2, al 31 de diciembre de

2016, el valor de los elementos de inmovilizado intangible registrados en el balance de situación adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto.

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

4.4.- Arrendamientos.

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

4.4.1.- Arrendamiento financiero.

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

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

4.4.2.- Arrendamiento operativo.

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

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

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

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

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

4.5.- Permutas de activos.

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

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de los activos no financieros se ha fijado, tanto para las presentes cuentas anuales, como las correspondientes al ejercicio anterior, así como para la determinación del valor liquidativo, a los efectos del informe de actualización de la masa activa, en base a las tasaciones realizadas por sociedades de tasación independientes homologadas por el Banco de España en diciembre de 2014. Los métodos de valoración empleados se calcularon conforme al desarrollo que de éstos se hacía en la Orden ministerial ECO 805/2003, incorporándose el efecto de las expectativas urbanísticas, ponderadas por su probabilidad de ocurrencia y riesgo. De dicha normativa no se tuvo en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige, por no estar sujeto a la citada Orden.

Estas valoraciones son las únicas existentes, puesto que la Administración Concursal no ha considerado necesario incurrir en los costes adicionales que supondría la realización de unas nuevas tasaciones, habiendo realizado un análisis global de las tendencias del mercado inmobiliario, que ha sido ligeramente mejor que en años anteriores, tal y como se demuestra en el incremento de la demanda de activos inmobiliarios, así como en el aumento del número de transacciones. De acuerdo con este análisis no se han detectado indicios de deterioro respecto al valor a 31 de diciembre de 2014, excepto por los mencionados en el párrafo siguiente. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, dado que los indicadores mencionados sobre los que se basan acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Este es el caso de ofertas, que podrían surgir en relación con determinados activos en el proceso de liquidación, así como el de los importe de su venta o adjudicación final. En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores Concursales han procedido a dotar la correspondiente provisión de deterioro para aquellos activos cuyos importes de venta o adjudicación ya realizados están por debajo del valor neto contable.

4.7.- Instrumentos financieros.

4.7.1.- Activos financieros.

En el momento del reconocimiento inicial los activos financieros son registrados por su valor razonable, minorado en el importe de los costes directamente atribuibles a la transacción. La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

Préstamos y cuentas a cobrar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros disponibles para la venta.

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

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

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

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

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

En el contexto del proceso de liquidación, descrito en las Notas 1.2 y 2.2 al 31 de diciembre de 2016 el valor de los elementos de activo financiero registrados en el balance de situación adjunto ha sido minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

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

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

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

Cancelación.

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

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

4.7.2.- Pasivos financieros.

En el ejercicio 2014 y como consecuencia de la apertura del proceso de liquidación de Martinsa Fadesa, S.A. (ver Notas 1.2 y 2.2), la Sociedad procedió a registrar en su pasivo las deudas existentes con anterioridad a la firma del convenio de acreedores, anteriormente señalado, a su coste amortizado; adicionalmente, aquellas deudas que tuvieran inicialmente vencimiento superior a 12 meses, fueron registradas en el pasivo corriente, al ser inmediatamente exigibles por sus respectivos acreedores como consecuencia de la apertura de la fase de liquidación.

Asimismo, en las cuentas anuales del ejercicio 2014 se procedió a retroceder todos los efectos de la aplicación del Convenio de Acreedores aprobado judicialmente el 11 de marzo de 2011 (Véase Nota 9.2). Dichos efectos se registraron conforme a la resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013 de forma prospectiva.

4.7.3.- Instrumentos de patrimonio.

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

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

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

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

La Sociedad presenta sus activos y pasivos clasificados de acuerdo al criterio de corrientes y no corrientes definidos por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Para el resto de los activos y pasivos derivados del resto de las actividades se consideran activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales, considerándose activos o pasivos no corrientes los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha. Adicionalmente, como consecuencia de la apertura del proceso de liquidación, aquellas deudas concursales que tuvieran inicialmente vencimiento superior a 12 meses, permanecen registradas en el pasivo corriente, al ser inmediatamente exigibles por sus respectivos acreedores.

4.9.- Existencias.

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

- *Terrenos y solares:* Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). Dicho importe se 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 periodo de construcción por la financiación obtenida por la ejecución de la misma.

- *Edificios construidos*: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, la Sociedad sigue el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a la cuenta "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.
- *Obra en curso*: Se recoge en este epígrafe los costes a origen correspondientes a obras donde la Sociedad trabaja como constructora y cuyo importe se certificará a terceros.

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

En el contexto del proceso de liquidación, descrito en la Notas 1.2 y 2.2, al 31 de diciembre de 2016 el valor de los elementos de existencias registrados en el balance de situación adjunto permanece minorado por las pérdidas por deterioro puestas de manifiesto al valorar dichos bienes a su valor de liquidación previsto, de acuerdo con la tasación realizada al cierre del ejercicio 2014.

El valor liquidativo de las existencias se obtuvo en base a las tasaciones realizadas por expertos independientes que aplican los métodos de valoración y procedimientos establecidos en la norma ECO-805, teniendo en cuenta determinadas expectativas urbanísticas futuras, ajustadas bajo criterios de probabilidad de ocurrencia y riesgo. (Véase nota 4.6 deterioro de valor de activos no financieros corrientes y no corrientes).

4.10.- Transacciones en moneda extranjera.

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

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

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

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

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

4.11.- Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.

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

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos

equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.12.- Impuestos sobre beneficios.

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

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

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

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

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

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

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

4.13.- Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

4.14.- Provisiones y contingencias.

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

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

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

El movimiento de los saldos de provisiones y contingencias durante el ejercicio 2016 y 2015 se encuentra reflejado en la nota 12.

Provisiones no corrientes.

En este epígrafe se registran principalmente los siguientes conceptos:

- 1- 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 4.277 miles de euros (13.898 miles de euros en 2015). (Véase Nota 12.1).
- 2- Otras provisiones: Corresponden a la cuantificación de riesgos y gastos futuros por litigios en curso. La Sociedad mantiene registrado un saldo de 71.824 miles de euros (70.074 miles de euros en 2015) para atender dichos compromisos. De las provisiones indicadas, 27.373 miles de euros corresponden a pasivos contingentes por defectos constructivos (12.607 miles de euros en 2015). (Véase Nota 12.1).

Provisiones corrientes.

En este epígrafe se registran los siguientes conceptos:

1. Provisiones para garantías: Al cierre del ejercicio no hay registrado importe por este concepto (0 miles de euros en 2015), al considerar que las ventas de los dos últimos ejercicios se han realizado sin compromisos de postventa.

- 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 33.345 miles de euros (41.536 miles de euros en 2015).

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

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

4.16.- Indemnizaciones por despido.

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

4.17.- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

4.18.- Subvenciones, donaciones y legados.

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

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.19.- Negocios conjuntos.

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

4.20.- Transacciones con partes vinculadas.

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

4.21.- Estado de flujos de efectivo.

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance en el ejercicio 2016 y 2015 ha sido el siguiente (en miles de euros):

2016					<i>Miles de €</i>
Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2015	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31-12-2016
Concesiones administrativas	320	--	--	--	320
Aplicaciones informáticas	654	--	--	--	654
Total coste	974	--	--	--	974
Deterioro Inmovilizado inmaterial	(289)	166	--	--	(123)
Amort. acum. concesiones administrativas	(181)	(18)	--	--	(199)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(504)	(148)	--	--	(652)
Total amortización	(974)	--	--	--	(974)
Valor neto	--	--	--	--	--

2015					<i>Miles de €</i>
Inmovilizado inmaterial	Saldo a 31-12-2014	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31-12-2015
Concesiones administrativas	320	--	--	--	320
Aplicaciones informáticas	654	--	--	--	654
Total coste	974	--	--	--	974
Deterioro Inmovilizado inmaterial	(310)	22	--	--	(288)
Amort. acum. concesiones administrativas	(162)	(19)	--	--	(181)
Amort. acum. aplicaciones informáticas	(502)	(3)	--	--	(504)
Total amortización	(974)	--	--	--	(974)
Valor neto	--	--	--	--	--

No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado intangible al cierre del ejercicio 2016 y 2015.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

2016						<i>miles de €</i>
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2015	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Reversión	Saldo a 31-12-2016	
Terrenos	209	--	(209)	--	--	
Construcciones, maquinaria, planta y equipos	13.966	--	(11.155)	--	2.811	
Anticipos e inmovilizaciones en curso	597	--	(597)	--	--	
Total Coste	14.772	--	(11.961)	--	2.811	
Deterioros	(7.535)	--	7.517	--	(18)	
Amort. acum. construcciones	(1.251)	(37)	1.282	--	(6)	
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(4.805)	(72)	2.161	--	(2.716)	
Total amortizaciones y deterioros	(13.591)	(109)	10.961	--	(2.739)	
Valor neto	1.181	(109)	(1.001)	--	71	

2015						<i>miles de €</i>
Inmovilizado material	Saldo a 31-12-2014	Inversiones / Dotaciones	Bajas	Reversión	Saldo a 31-12-2015	
Terrenos	209	--	--	--	209	
Construcciones, maquinaria, planta y equipos	14.598	--	(632)	--	13.966	
Anticipos e inmovilizaciones en curso	597	--	--	--	597	
Total Coste	15.404	--	(632)	--	14.772	
Deterioros	(7.535)	--	--	--	(7.535)	
Amort. acum. construcciones	(1.053)	(198)	--	--	(1.251)	
Amort. inm. maquinaria, planta y equipos	(5.309)	(133)	637	--	(4.805)	
Total amortizaciones y deterioros	(13.897)	(331)	637	--	(13.591)	
Valor neto	1.507	(331)	5	--	1.181	

Durante el ejercicio 2016 se han realizado ventas de los activos de uso propio situados en Coruña, Tres Olivos (Madrid) y naves comerciales situadas en San Juan del Puerto (Huelva) por importe total de 988 miles de euros. No se registraron movimientos significativos durante el ejercicio 2015 en este epígrafe.

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 31/12/2016	Saldo a 31/12/2015	
Coste bruto			
Solar	0	209	
Construcción	0	0	
Total	0	209	

El coste de los elementos en uso totalmente amortizados es de 2.155 miles de euros (2.093 miles de euros en 2015).

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

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no figuran elementos afectos a garantías hipotecarias del inmovilizado material.

No hay capitalización de gastos financieros para el inmovilizado material en 2016 ni 2015.

La Sociedad sigue el criterio de asegurar los elementos de su inmovilizado contra los riesgos a los que se encuentran sujetos. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura de seguros sobre el valor contable de dichos activos.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento durante el ejercicio 2016 y 2015 en el epígrafe de inversiones inmobiliarias ha sido el siguiente:

2016						<i>miles de €</i>
Coste	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Reversión	Saldo final	
Inmuebles para la explotación	24.060	--	(6.187)	--	17.873	
Deterioro	(8.490)	--	1.777	--	(6.713)	
Amortización inm. Explotación	(3.581)	(434)	912	--	(3.104)	
Total	11.989	(434)	(3.498)	--	8.057	

2015						<i>miles de €</i>
Coste	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Reversión	Saldo final	
Inmuebles para la explotación	24.060	--	--	--	24.060	
Deterioro	(8.490)	--	--	--	(8.490)	
Amortización inm. Explotación	(3.096)	(485)	--	--	(3.581)	
Total	12.474	(485)	--	--	11.989	

Las inversiones inmobiliarias que Martinsa-Fadesa, S.A. mantiene arrendadas al cierre del ejercicio 2016 y 2015 son las siguientes:

2016										
Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto Contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Amort. Acum.	Provisión	Hipoteca
León	León	Local Comercial	Local / 1.565 m2	886	159	987	--	(260)	--	--
Palma de Mallorca	Islas Baleares	Aparcamiento	6.551,08 m2	115	--	3.125	--	(677)	(2.333)	--
Madrid	--	C. de Golf	515.201,78 m2	4.363	--	5.520	33	(1.190)	--	--
A coruña	Miño	C. de Golf	339545,60 m2	2.692	--	8.037	12	(977)	(4.380)	--
Total				8.056	159	17.669	46	(3.104)	(6.713)	--

2015										
Provincia	Ayuntamiento	Tipología	m2/ Unidades	Valor Neto Contable	Suelo	Construc.	Otro inmovilizado	Amort. Acum.	Provisión	Hipoteca
León	León	Local Comercial	Local / 1.565 m2	905	159	987	--	(240)	--	--
Palma de Mallorca	Islas Baleares	Aparcamiento	6.551,08 m2	178	--	3.125	--	(615)	(2.333)	--
Madrid	--	C. de Golf	515.201,78 m2	4.473	--	5.520	33	(1.080)	--	--
A coruña	Miño	C. de Golf	339545,60 m2	2.853	--	8.037	12	(816)	(4.380)	--
Aragón	Jaca	C. de Golf	439.336,55 m2	3.574	--	6.059	121	(828)	(1.777)	--
Madrid	Madrid	Plazas garaje	63,68 m2	5	--	7	--	(2)	--	--
Total				11.989	159	23.735	166	(3.581)	(8.490)	--

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

El gasto de amortización del ejercicio 2016 ha sido de 434 miles de euros (485 miles de euros en el ejercicio 2015).

En el ejercicio 2016 y 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 182 y 284 miles de euros, respectivamente. Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas fueron de 75 miles de euros (83 miles euros en 2015).

El valor neto de los activos inmobiliarios de la Sociedad que están afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2016 era de 0 miles de euros (0 miles de euros en 2015).

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

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no poseía compromisos de adquisición ni venta sobre sus inversiones inmobiliarias.

8.- ARRENDAMIENTOS

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

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1.- Instrumentos financieros de activo.

El desglose por categorías de los instrumentos financieros de activo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

2016	<i>miles de €</i>		
	Participaciones en empresas del grupo y asociadas	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	264.224	115.965	380.187
Participaciones en empresas del grupo	669.474		669.474
Participaciones en empresas asociadas	948.445	--	948.445
Provisiones por deterioro	(1.353.695)	--	(1.353.695)
Subtotal Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	264.224	--	264.224
Créditos a empresas del grupo	--	313.581	313.581
Créditos a empresas asociadas	--	22.241	22.241
Provisiones por deterioro	--	(221.434)	(221.434)
Subtotal créditos a empresas del grupo y asociadas	--	114.389	114.389
Instrumentos de patrimonio	--	--	--
Créditos a terceros	--	1.573	1.573
Otros activos financieros	--	2	2
Subtotal inversiones financieras largo plazo	--	1.575	1.575
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	166.358	166.358
Otros créditos	--	139	139
Otros activos financieros	--	11.865	11.865
Subtotal inversiones financieras a corto plazo	--	12.004	12.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	41.172	41.172
Clientes empresas del grupo y asociadas	--	46.155	46.155
Deudores varios	--	11.955	11.955
Personal	--	169	169
Subtotal otros activos corrientes	--	12.124	12.124
Efectivo y equivalentes	--	54.904	54.904
Total	264.224	282.322	546.546

2015	<i>miles de €</i>		
	Participaciones en empresas del grupo y asociadas	Créditos y cuentas a cobrar	Total
Instrumentos financieros de activos no corrientes:	292.484	171.671	464.154
Participaciones en empresas del grupo	945.001		945.001
Participaciones en empresas asociadas	948.445	--	948.445
Provisiones por deterioro	(1.600.962)	--	(1.600.962)
Subtotal Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	292.484	--	292.484
Créditos a empresas del grupo	--	369.335	369.335
Créditos a empresas asociadas	--	21.924	21.924
Provisiones por deterioro	--	(221.160)	(221.160)
Subtotal créditos a empresas del grupo y asociadas	--	170.098	170.098
Instrumentos de patrimonio	--	--	--
Créditos a terceros	--	1.573	1.573
Otros activos financieros	--	--	--
Subtotal inversiones financieras largo plazo	--	1.573	1.573
Instrumentos financieros de activos corrientes:	--	147.165	147.165
Otros créditos	--	139	139
Otros activos financieros	--	11.910	11.910
Subtotal inversiones financieras a corto plazo	--	12.049	12.049
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	--	45.847	45.847
Cientes empresas del grupo y asociadas	--	72.902	72.902
Deudores varios	--	12.124	12.124
Personal	--	169	169
Subtotal otros activos corrientes	--	12.293	12.293
Efectivo y equivalentes	--	4.073	4.073
Total	292.484	318.835	611.319

a) Instrumentos financieros de activos no corrientes:
Inversiones en empresas del grupo y asociadas.

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2016 y 2015, ha sido el siguiente (en miles de euros):

2016	<i>miles de €</i>				
	Saldo a 31/12/2015	Adiciones/ Retiros	Trasposos/ Otros	Saldo a 31/12/2016	
Inmovilizado financiero					
Participaciones en empresas del grupo	945.001	--	(275.527)	669.474	
Créditos a empresas del grupo	369.335	2.819	(58.572)	313.582	
Participaciones en empresas asociadas	948.445	--	--	948.445	
Créditos a empresas asociadas	21.924	317	--	22.241	
Total coste	2.284.705	3.136	(334.099)	1.953.742	
Deterioro de valor Instrumentos de capital	(1.600.962)	(15.442)	262.709	(1.353.695)	
Deterioro de valor créditos grupo y asociadas	(221.160)	(9.408)	9.134	(221.434)	
Total coste	(1.822.123)	(24.850)	271.843	(1.575.129)	
Valor neto	462.582			378.614	

2015					miles de €
	Saldo a	Adiciones/	Retiros	Trasposos/ Otros	Saldo a
Inmovilizado financiero	31/12/2014				31/12/2015
Participaciones en empresas del grupo	854.270	--	(793)	91.524	945.001
Créditos a empresas del grupo	463.936	3.568	(5.890)	(92.279)	369.335
Participaciones en empresas asociadas	949.280	--	(1.590)	755	948.445
Créditos a empresas asociadas	21.989	--	(65)	--	21.924
Total coste	2.289.475	3.568	(8.338)	--	2.284.705
Deterioro de valor Instrumentos de capital	(1.443.675)	(67.393)	2.384	(92.278)	(1.600.962)
Deterioro de valor créditos grupo y asociadas	(420.090)	(4.545)	16.419	187.056	(221.160)
Total coste	(1.863.765)	(71.938)	18.803	94.778	(1.822.123)
Valor neto	425.710				462.582

Durante el ejercicio 2016 se han realizado las siguientes operaciones significativas:

- Con fecha 2 de septiembre de 2016, la Sociedad formalizó el acuerdo de venta de la totalidad de las participaciones que poseía de su filial francesa FRG, así como los créditos que ostentaba frente a la misma, por importe de 4.186 miles de euros y 37.314 miles de euros, respectivamente. d
- En julio de 2016 se ha registrado la baja de las inversiones en Fadesa Bulgaria al quedar extinguida tras el proceso de liquidación en el que se hallaba dicha filial.

La baja de las inversiones anteriores no han supuesto el reconocimiento de pérdidas en el ejercicio 2016 al encontrarse deterioradas hasta su valor neto de realización al cierre del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2015 no se realizaron operaciones significativas, salvo la liquidación de Residencial Coruñesa de Viviendas, S.L. y Eólica Martinsa Grupo Norte, S.L. y la venta de Desarrollos de Proyectos Castilla y León, S.L.

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

2016		miles de €			
Empresas del grupo	% Participación directa	Datos Contables		Datos Patrimoniales	
		Coste	Deterioro	Capital y Reservas	Resultado ejercicio
Arco Iris Gestión, S.L.	100,00%	132	(128)	3	(2)
Baranda Azul, S.A.	100,00%	1.830	(1.730)	579	71
Central Pasaje Shopping Center Kft	100,00%	9.793	(9.773)	948	(928)
Confias Home, S.L.	100,00%	60	(60)	(161)	--
Coditecsa Canarias, S.L.	19,00%	23	(23)	n.d.	n.d.
Eurogalia, S.L.	100,00%	92.758	(92.758)	(785)	(2)
Fadesa Brasil Emprendimientos LTDA.	100,00%	50	(50)	50	--
Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	320	(320)	(7.067)	378
Fadesa Cesko, s.r.o. (*)	0,78%	9	(9)	(1.514)	(85)
Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	142.765	(137.527)	(11.503)	(4.798)
Fadesa Polska SP z.o.o.	100,00%	848	(329)	641	(81)
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.837	(37.837)	n.d.	n.d.
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o	51,00%	149.676	(134.575)	31.581	(2.549)
Fercler, S.L.	98,60%	279	(279)	(6.167)	796
Hotel Silvershore Kft	100,00%	984	(976)	178	(66)
Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V.	100,00%	40.124	(40.124)	n.d.	n.d.
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	n.d.	n.d.
Inomar, S.L.	100,00%	11.251	(11.251)	240	(83)
Jafemafe, S.L.U.	100,00%	13.114	(13.114)	4.486	(15)
Lamps, S.A.	100,00%	1.427	(1.327)	(3.148)	(376)
Inmobiliaria Marplus, S.A.	100,00%	2	(2)	475	(86)
Martinsa-Fadesa Sío Villapark Kft	100,00%	3.089	(3.029)	231	(170)
Obralar, S.L.	100,00%	14.931	(14.931)	n.d.	n.d.
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	n.d.	n.d.
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	95.521	(21.829)	8.868	(3.462)
Task Arando, S.L.	55,00%	6	(6)	(542)	--
Town Planning, S.L.	100,00%	7.112	(7.112)	(83.461)	(746)
TR-2, S.A.	100,00%	2.103	(2.003)	(1.789)	(220)
Urbanizadora Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	41.875	(41.875)	(4.111)	(535)
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00%	36	(36)	(6.635)	70
Edificios del Noroeste, S.A. (*)	26,00%	625	(625)	198	--
Total		669.474	(574.533)	(78.402)	(12.888)

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

2015		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
Empresas del grupo	% Participación directa	Coste	Deterioro	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Arco Iris Gestión, S.L.	100,00%	132	(128)	3	()
Baranda Azul, S.A.	100,00%	1.830	--	692	(113)
Central Pasaje Shopping Center Kft	100,00%	12.943	(8.855)	963	(5)
Confias Home, S.L.	100,00%	60	(60)	(158)	(3)
Construcciones Pórtico, S.L.	99,00%	2.678	(2.678)	n.d.	n.d.
Coditecsa Canarias, S.L.	19,00%	23	(23)	n.d.	n.d.
Eurogalia, S.L.	100,00%	92.759	(92.758)	(10.007)	9.222
Fadesa Brasil Empreendimentos LTDA.	100,00%	50	(50)	50	--
Fadesa Bulgaria EOOD (**)	52,70%	2.021	(2.021)	n.d.	n.d.
Fadesa Canarias, S.L.	100,00%	320	(320)	(15.409)	8.342
Fadesa Cesko, s.r.o. (*)	0,78%	9	(9)	(3.287)	33
Fadesa Hungaria, Rt.	100,00%	142.765	(137.527)	(9.998)	(6.148)
Fadesa Polska SP z.o.o.	100,00%	848	(329)	573	128
Fadesa Portugal, S.A.	100,00%	37.837	(37.837)	n.d.	n.d.
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o.	51,00%	149.675	(134.575)	25.298	997
Fercler, S.L.	98,60%	90	(90)	(13.255)	375
Société Financière Rive Gauche Groupe Fadesa (***)	100,00%	255.270	(251.084)	35.429	(2.908)
Hotel Silvershore Kft	100,00%	1.307	(898)	78	(4)
Inmobiliaria Fadesamex S.A. de C.V.	100,00%	40.124	(40.124)	13.361	7.358
Inmobiliaria Rialta, S.A.	100,00%	798	(798)	n.d.	n.d.
Inomar, S.L.	100,00%	21.660	(21.660)	10.638	(3.339)
Jafemafe, S.L.U.	100,00%	13.130	(13.130)	4.298	189
Lamps, S.A.	100,00%	1.427	(1.110)	(2.750)	(397)
Inmobiliaria Marplus, S.A.	100,00%	625	(625)	574	(101)
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	100,00%	3.866	(2.829)	236	(3)
Obralar, S.L.	100,00%	14.931	(14.931)	n.d.	n.d.
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	67,00%	97	(97)	n.d.	n.d.
SC Fadesa Romania SRL	100,00%	95.522	(21.829)	669	(907)
Task Arando, S.L.	55,00%	6	(6)	(542)	--
Town Planning, S.L.	100,00%	7.562	(7.562)	(82.773)	(918)
TR-2, S.A.	100,00%	2.103	(937)	(1.541)	(248)
Urbanizadora Club de Campo Logroño, S.L.	100,00%	41.875	(39.161)	850	(4.962)
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	100,00%	36	(36)	(6.536)	(99)
Edificios del Noroeste, S.A. (*)	26,00%	625	(625)	(167)	--
Total		945.001	(834.699)	(52.709)	6.488

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

(**) Liquidada en julio de 2016.

(***) Vendida el 2 de septiembre de 2016

2016		Datos Contables		Datos Patrimoniales	
Empresas asociadas	% Participación directa	Coste	Deterioro	Capital y Reservas	Resultado ejercicio
Casasola Explotaciones Agropecarias S.A.	48,00%	184.253	(139.747)	2.018	(120)
Compañía Agrícola del Tesorillo, S.L.	30,82%	17.300	(16.200)	4.342	(52)
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	25,00%	12.525	(12.525)	931	(1.466)
General Firm of Morocco, S.A.	50,00%	513.062	(465.572)	n.d.	n.d.
Guadalmina Golf, S.A.	31,97%	3.503	--	30.821	196
Iberdom Sp. z o.o.	20,00%	1.996	(1.996)	n.d.	n.d.
Iberinvest, SP Z.o.o. (S.L.)	25,00%	3	(3)	n.d.	n.d.
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	33,00%	208.964	(137.051)	34.727	(24)
Inversiones Arnova, S.L.	50,00%	15	--	30	--
Martinsa Norte, S.A.	47,50%	755	--	7.109	84
Nueva Ciudad Zalia, S.L.	26,00%	5.010	(5.010)	940	(408)
Remobar, S.L.	48,80%	7	(7)	n.d.	n.d.
RTM Desarrollo Urban y Sociales, S.A.	29,82%	676	(676)	(53.956)	(1.280)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50,00%	375	(375)	n,d,	n,d,
Total		948.445	(779.162)	26.962	(3.070)

2015

Empresas asociadas	% Participación directa	Datos Contables		Datos Patrimoniales	
		Coste	Deterioro	Capital y Reservas	Resultado ejercicio (**)
Casasola Explotaciones Agropecuarias S.A.	48,00%	184.252	(139.745)	2.049	(20)
Compañía Agrícola del Tesorillo, S.L.	30,82%	17.300	(3.301)	3.503	(214)
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	25,00%	12.525	(12.525)	--	--
General Firm of Morocco, S.A.	50,00%	513.063	(465.572)	27.333	81
Guadalmina Golf, S.A.	31,97%	3.503	--	30.702	125
Iberdom Sp. z o.o.	20,00%	1.996	(1.996)	--	--
Iberinvest, SP Z.o.o. (S.L.)	25,00%	3	(3)	--	--
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	33,00%	208.964	(137.053)	34.728	(76)
Inversiones Arnova, S.L.	50,00%	15	--	--	--
Martinsa Norte, S.A.	47,50%	755	--	7.895	(786)
Nueva Ciudad Zalia, S.L.	26,00%	5.010	(5.010)	2.173	(416)
Remobar, S.L.	48,80%	7	(7)	--	--
RTM Desarrollo Urban y Sociales, S.A.	29,82%	676	(676)	(55.988)	(967)
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	50,00%	375	(375)	686	(1)
Total		948.445	(766.263)	53.081	(2.274)

Las siguientes Sociedades del Grupo garantizan personalmente la deuda concursal con entidades de crédito calificada con privilegio especial, por importe de 257 millones de euros (Ver Nota 9.2)

Sociedades garantes en España	Sociedades garantes extranjeras
Fercler, S.L.	Fadesa Hungría, Rt.
Inomar, S.L.	Fadesa Portugal, S.A.
Jafemafe, S.L.U.	Inmobiliaria Fadesamex SA de CV
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Fadesa Romania, S.R.L.
Town Planning Consultores, S.L.	
Eurogalia, S.L.U.	

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

Empresas del grupo	Domicilio Social	Actividad	Auditor
Arco Iris Gestión, S.L.	Madrid	Sin actividad	n/a
Baranda Azul, S.A.	Sevilla	Titular de suelo	n/a
Central Passage Shopping Center Kft	Budapest / Hungría	En liquidación	n/a
Confías Home, S.L.	A Coruña	Sin actividad	n/a
Edificios del Noroeste, S.A.	A Coruña	Sin actividad	n/a
Enera Energia, S.L.	A Coruña	Sin actividad	n/a
Eurogalia, S.L.	A Coruña	Tenencia de cartera	n/a
Fadesa Brasil Empreendimentos Ltda.	Sao Paulo / Brasil	Sin actividad	n/a
Fadesa Canarias, S.L.	Las Palmas	Promoción inmobiliaria para venta	n/a
Fadesa Cesko, s.r.o.	Praga / Chequia	Titular de suelo	n/a
Fadesa Hungría, RT	Budapest / Hungría	Promoción inmobiliaria para venta	n/a
Fadesa Polska, SP z.o.o.	Varsovia / Polonia	Sin actividad	n/a
Fadesa Portugal, S.A.	Moita/Portugal	En liquidación	n/a
Fadesa Prokom Polska, SP z.o.o.	Varsovia / Polonia	Promoción inmobiliaria para venta	BDO
Fercler, S.L.	Madrid	En liquidación	n/a
Hotel Silvershore Kft	Budapest / Hungría	En liquidación	n/a
Inmobiliaria Fadesamex SA de CV	Mexico	Titular de suelo	Hernandez Solano
Inmobiliaria Marplus, S.A.	Madrid	En liquidación	n/a
Inmobiliaria Rialta, S.A.	A Coruña	Sin actividad	n/a
Inomar, S.L.	Madrid	En liquidación	n/a
Jafemafe, S.L.U.	Madrid	En liquidación	n/a
Lamps, S.A.	A Coruña	Titular de suelos y campos de golf	n/a
Martinsa-Fadesa Sió Villapark Kft	Budapest / Hungría	En liquidación	n/a
Obralar, S.L.	A Coruña	En liquidación	n/a
Obras y Suelos de Galicia, S.A.	A Coruña	Sin actividad	n/a
SC Fadesa Romania SRL	Bucarest	Promoción inmobiliaria para venta	n/a
Task Arando, S.L.	Madrid	Sin actividad	n/a
Town Planing, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta	n/a
TR-2, S.A.	Sevilla	Titular de suelos y campos de golf	n/a
Urbanizadora Club de Campo Logroño, S.L.	A Coruña	Promoción inmobiliaria para venta	n/a
Urbanizadora de Peñarroja en Pego, S.L.	A Coruña	Urbanizadora	n/a

Empresas asociadas	Domicilio Social	Actividad	Auditor
Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.	Valladolid	Titular de suelo	n/a
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	Madrid	Titular de suelo y agrícola	Villalba Envid y Cia
Complejos Rurales Montesierra, S.L.	Málaga	Sin actividad	n/a
General Firm of Morocco, S.A.	Marruecos	Promoción inmobiliaria para venta	Deloitte
Guadalmina Golf, S.A.	Málaga	Explotación de instalaciones de golf	Ernst & Young
Iberdom SP. z o.o.	Varsovia (Polonia)	Titular de suelo	n/a
Iberinvest, SP Z.o.o. (S.L.)	Sopot (Polonia)	Titular de suelo	n/a
Inver. Inmobiliarias Rústicas Urbanas 2000, S.L.	Madrid	Titular de suelo	n/a
Inversiones Arnova, S.L.	A Coruña	Sin actividad	n/a
Martinsa Norte, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta	n/a
Nueva Ciudad Zalia, S.L.	Málaga	Sin actividad	n/a
Remobar, S.L.	A Coruña	Sin actividad	n/a
RTM Desarrollo Urbanísticos y Sociales, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria para venta	n/a
Urbanizaciones y Promociones Edimar, S.L.	Valencia	Promoción inmobiliaria para venta	n/a

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

La provisión por deterioro se ha puesto de manifiesto por la bajada del valor de los activos que poseen las sociedades del grupo y asociadas, como consecuencia de la situación que ha atravesado el mercado inmobiliario. El valor razonable de los activos que poseen las sociedades del grupo y asociadas se ha obtenido en base al valor de tasación obtenido de experto independiente de fecha 31 de diciembre de 2014. En el ejercicio 2016 se ha efectuado un reversión del deterioro neto de las participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 3.393 miles de euros (67.393 miles de euros 2015), registrado en el epígrafe de pérdidas y ganancias “Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros”.

Créditos a empresas del grupo y asociadas.

Entre los créditos no corrientes concedidos figuran préstamos participativos a Eurogalia, S.L. e Inmobiliaria Fuerteventura, S.A. por importe de 15.000 y 6.000 miles de euros, respectivamente. (mismos importes en 2015, además, en este año 36.352 miles de euros a FRG). La remuneración está fijada en un concepto variable equivalente a un % de los beneficios netos anuales. Estos préstamos están vencidos y no se hacen exigibles ante la situación de tesorería insuficiente de las filiales, suponiendo una renovación tácita anual.

Además la Sociedad tiene concedido otro préstamo por 24.000 miles de euros a Inmobiliaria Fuerteventura, S.L. (24.000 miles de euros en 2015). El tipo de interés aplicado es el euribor a seis meses más un diferencial del 0,75. Adicionalmente, se mantiene registrado un crédito a Town Planning por importe de 76.376 miles de euros (75.696 miles de euros en 2015) correspondiente a unos préstamos que en principio esta sociedad tenía con entidades bancarias. Dicha deuda fue incluida en el contrato de préstamo sindicado formalizado el 7 de mayo de 2008 que negoció la sociedad Martinsa-Fadesa, S.A., como consecuencia de ello generó un crédito y una deuda con empresas del grupo entre ambas sociedades.

Del resto de los créditos de este epígrafe estarían los correspondientes a Inmobiliaria Fadesamex de 62.084 miles de euros, Fadesa Rumania de 17.724 miles de euros y Fadesa Hungría por 34.540 miles de euros. Estos créditos tienen vencimiento a un año con renovación tácita.

El crédito más significativo a empresas asociadas se corresponden con: 16.365 miles de euros a RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A.

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2016 por estos créditos ascienden a 53.417 miles de euros (50.598 miles de euros en 2015). Los tipos de interés utilizados están en consonancia con los de mercado.

Teniendo en cuenta las previsiones de tesorería de las sociedades prestatarias, Martinsa-Fadesa, S.A. no solicitará en 2016 el pago de dichos préstamos.

Para hacer frente a posibles pérdidas derivadas de la situación patrimonial de algunas sociedades, figura registrada una provisión por importe de 215.910 miles de euros (221.160 miles de euros en 2015) que corresponde principalmente a: Eurogalia por importe de 785 miles euros (785 miles de euros en 2015), RTM Desarrollo Urbanos y Sociales S.A. por importe de 16.365 miles euros (16.365 miles de euros en 2015) y Town Planning, S.L., por importe de 76.376 miles de euros (75.696 miles de euros en 2015). En el ejercicio 2015 se ha procedido a registrar una provisión por deterioro de los créditos de Fadesamex por importe de 1.064 miles de euros atendiendo a la situación concursal por la que atraviesa esta sociedad (Nota 15.4).

b) Instrumentos financieros de activos corrientes:

Otros activos financieros.

Los principales importes de este saldo corresponden a saldos indisponibles en garantía de avales concedidos por entidades financieras a Martinsa-Fadesa, S.A. por importe de 9.548 miles de euros (11.331 miles de euros en 2015).

Deudores comerciales, clientes empresas del grupo y asociadas y deudores varios.

El detalle de los deudores comerciales es el siguiente para los años 2016 y 2015:

<i>miles de €</i>		
<u>Deudores comerciales</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	74.472	72.510
Clientes empresas de Grupo y asociadas (Nota 16.2)	206.329	207.988
Deudores varios	29.389	29.535
Deterioro	(210.909)	(179.160)
Total	99.281	130.873

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

El movimiento de la provisión por deterioro en el ejercicio 2016 y 2015 ha sido el siguiente (para el desglose de las dotaciones y reversiones véase Nota 15.4) :

<i>miles de €</i>					
<u>Provisión deterioro</u>	<u>Saldo a</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Dotaciones</u> <u>Reversiones</u>	<u>Aplicación</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Saldo a</u> <u>31/12/2016</u>
Clientes	(26.662)	(6.638)	--	--	(33.300)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	(135.085)	(25.196)	106	--	(160.175)
Otros deudores	(17.413)	--	(21)	--	(17.434)
Total	(179.160)	(31.834)	85	--	(210.909)

<i>miles de €</i>					
<u>Provisión deterioro</u>	<u>Saldo a</u> <u>31/12/2014</u>	<u>Dotaciones</u> <u>Reversiones</u>	<u>Aplicación</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Saldo a</u> <u>31/12/2015</u>
Clientes	(31.031)	--	4.369	--	(26.662)
Clientes, empresas del grupo y asociadas	(47.410)	(1.243)	8.347	(94.779)	(135.085)
Otros deudores	(17.413)	--	--	--	(17.413)
Total	(95.854)	(1.243)	12.716	(94.779)	(179.160)

Las cuentas a cobrar 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. Dada las especiales circunstancias de liquidación en la que se encuentra la Sociedad y que el cobro de estos saldo, en una parte muy significativa, dependerá del cumplimiento de hitos urbanísticos y constructivos y de las propias negociaciones que se mantienen con los clientes, no es posible determinar un calendario cierto de cobro.

Efectivo y equivalentes.

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

	<i>miles de €</i>	
Efectivo y otros medios líquidos	2016	2015
Efectivo de caja y bancos	54.904	4.073
Otros activos líquidos equivalentes	--	--
Total	54.904	4.073

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existen restricciones a la disponibilidad de los saldos de efectivo y equivalente.

9.2.- Instrumentos financieros de pasivo.

Deuda concursal.

Como consecuencia de la entrada en liquidación (véase Nota 1.2), la Sociedad procedió en 2014 a revertir los efectos derivados de la firma del convenio de acreedores (incluyendo quita y espera) registrados entre los ejercicios 2011 a 2014. Como consecuencia de dicha reversión, la Sociedad registró al cierre del ejercicio 2014 los siguientes conceptos:

- Reversión de la quita de determinados acreedores que se acogieron en su momento a la alternativa 1 del Convenio de Acreedores, indicado en la Nota 1.2, por importe de 966 miles de euros
- Reversión de los gastos financieros derivados de las condiciones del Convenio de Acreedores, por importe de 931.056 miles de euros
- Registro de los gastos financieros devengados aplicando las condiciones que tuviera la deuda antes de la entrada en concurso de la Sociedad (24/7/2008), 1.192.474 miles de euros. Adicionalmente, por este concepto, en el ejercicio 2015 y 2016 se han registrado gastos financieros por 129.704 miles de euros 120.955 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad, basado en la normativa contable existente, ha registrado como gasto financiero el coste de las deudas financieras concursadas sin garantía real a pesar de los criterios marcados en el Art. 59 de la Ley Concursal, en el que se declara la suspensión del devengo de dichos intereses y los criterios de los pasivos relacionados en los informes de liquidación presentados por la Administración Concursal ante el Juzgado de lo Mercantil en junio de 2015.

Adicionalmente, se presentan todos los pasivos como pasivos corrientes y se retroceden las conversiones a préstamos participativos realizadas durante el periodo de aplicación del Convenio de Acreedores.

La clasificación de la deuda concursal al 31 de diciembre de 2016:

miles de €

	Privilegiado especial	Privilegiado general	Ordinaria	Subordinada	Deuda por intereses	Total
Deudas con entidades de crédito	--	--	2.031.831	44.260	974.905	3.050.996
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	65.099	--	--	--	24.260	89.359
Otras deudas de origen financiero	319.514	--	1.707.107	358.099	407.702	2.792.422
Otras deudas de origen financiero (Ptmos hipotecarios)	212.461	--	--	--	48.433	260.894
Deudas con empresas del grupo y asociadas	--	--	--	108.834	--	108.834
Deudas con Administraciones Públicas	66.667	4.016	116.655	3.320	--	190.658
Otras deudas	60.689	677	455.224	174.268	--	690.858
TOTAL	724.430	4.693	4.310.818	688.781	1.455.300	7.184.022

En el concepto "Deuda por intereses" se incluyen:

- Intereses devengados por los créditos concursales no hipotecarios aplicando las condiciones que tuvieran éstos en el momento de la solicitud de concurso por la Sociedad. Al 31 de diciembre dicho concepto asciende a 1.382.607 miles de euros.
- Intereses de préstamos con garantía hipotecaria por importe de 72.693 miles de euros.

Instrumentos financieros de pasivos no corrientes y corrientes:

	miles de €	
	2016	2015
Deudas y cuentas a pagar		
Instrumentos financieros de pasivos no corrientes:	199	1.798
Fianzas y depositos recibidos	103	103
Otras deudas	96	1.695
Subtotal otros pasivos no corrientes	199	1.798
Deudas empresas del grupo y asociadas	--	--
Instrumentos financieros de pasivos corrientes:	7.079.756	6.985.653
Deudas con entidades de crédito	3.142.519	3.387.587
Otros acreedores financieros	3.053.316	2.676.548
Subtotal deuda financiera corriente	6.195.835	6.064.135
Depósitos y fianzas recibidos	780	616
Acreedores comerciales	77.224	82.639
Acreedores varios	695.390	700.784
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	773.393	784.038
Deudas empresas del grupo y asociadas	110.529	137.480
Total	7.079.956	6.987.451

Otros pasivos no corrientes.

Al cierre del ejercicio 2015 en este epígrafe se registraba fundamentalmente la deuda con el Fogasa por la financiación recibida en 2009 pendiente de vencimiento al cierre del ejercicio.

Deuda financiera corriente.

La deuda con entidades de crédito y otros acreedores financieros tiene su origen íntegramente en la deuda concursal, que a 31 de diciembre de 2016 se desglosa del siguiente modo, toda ella clasificada como corriente, al estar vencida, dentro del contexto del proceso de liquidación:

	Deuda concursal					Deuda no concursal	Total deuda
	Privilegiado especial	Ordinaria	Subordinada	Deuda por intereses	Total deuda concursal		
<i>miles de €</i>							
Deudas con entidades de crédito							
Deudas con entidades de crédito	--	2.031.831	44.260	974.905	3.050.996	2.164	3.053.160
Deudas con entidades de crédito (Ptmos hipotecarios)	65.099	--	--	24.260	89.359		89.359
	65.099	2.031.831	44.260	999.165	3.140.355	2.164	3.142.519
Deudas con otros acreedores financieros							
Otros acreedores financieros	319.514	1.707.107	358.099	407.702	2.792.422	--	2.792.422
Otros acreedores financieros (Préstamos hipotecarios)	212.461	--	--	48.433	260.894	--	260.894
	531.975	1.707.107	358.099	456.135	3.053.316	--	3.053.316
TOTAL	597.074	3.738.938	402.359	1.455.300	6.193.671	2.164	6.195.835

Préstamos hipotecarios.

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que, en su mayor parte, se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda y que la Sociedad utiliza para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2016 asciende a 277.560 miles de euros (283.670 miles de euros en 2015). Estos préstamos devengan intereses de acuerdo al euribor más un diferencial de mercado.

El importe de los gastos financieros de "Préstamos hipotecarios" devengados pendiente de pago ascienden a 72.693 miles de euros (68.810 miles de euros en 2015). La totalidad de los préstamos hipotecarios vivos mantienen cuotas impagadas por lo que podrían ser exigibles por los correspondientes acreedores y en cobro del mismo ejecutar la garantía asociada.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Este epígrafe se desglosa:

	<i>miles de €</i>	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2016	2015
Depósitos y fianzas recibidos	780	616
Deuda concursal	690.858	698.371
Acreedores varios	2.076	2.413
Acreedores comerciales	77.223	82.638
TOTAL	770.937	784.038

La deuda concursal corresponde con la totalidad de la deuda con terceros de origen no financiero originada en el proceso concursal seguido por la Sociedad, que en el contexto del proceso de liquidación se ha registrado íntegramente en el pasivo corriente.

El desglose de acreedores comerciales es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
Acreedores comerciales	2016	2015
Anticipos recibidos de clientes	36.566	37.909
Deudas por compras o prestaciones de servicios	6.641	8.718
Deudas por adquisición de suelo	34.016	36.012
Total	77.223	82.638

Deuda por adquisición de suelo.

Dentro de este epígrafe figuran registradas deudas estimadas por importe de 34.016 miles de euros (36.012 miles de euros en 2015) por adquisición de suelo cuyo destino será la promoción inmobiliaria. Estas deudas están sujetas al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos y no devengan intereses. La Sociedad clasifica como pasivos corrientes todas las deudas relacionadas con el segmento inmobiliario.

Los vencimientos a 31 de diciembre de 2016 y 2015, ciertos o estimados, en su caso, de la deuda por compra de suelo no se pueden determinar al depender en su mayor parte de variables relacionadas con el planeamiento urbanístico. No obstante, la Sociedad está realizando las gestiones de negociación oportunas al objeto de adecuar los vencimientos de esta deuda a lo previsto en el Plan de Liquidación y, en su caso, la resolución de contrato.

Deuda por compras.

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

Anticipos recibidos de clientes.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha recibido anticipos de clientes por importe de 36.566 miles de euros (37.909 miles de euros en 2015), de los cuales 11.367 miles de euros (13.612 miles de euros en 2015) corresponden a anticipos recibidos por adquisición de suelo mediante permuta de unidades inmobiliarias terminadas.

Deudas con empresas del grupo y asociadas corrientes.

El saldo al cierre del ejercicio 2016 asciende a 112.798 miles de euros, de los que 103.186 miles de euros (133.639 miles de euros en 2015) corresponde a deuda concursal calificada como subordinada. El resto del saldo corresponde a operaciones posteriores a la declaración del concurso.

9.3.- Valoración de instrumentos financieros.

El valor en libros de los instrumentos financieros se asimila a su valor razonable al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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

Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez ha sido el más importante de los riesgos a lo que se ha tenido que enfrentar la Sociedad, al punto que ha desembocado en la apertura de la fase de liquidación ante la imposibilidad de atender el pago de la deuda ordinaria comprometido. Este riesgo, en la fase actual de liquidación, sigue siendo relevante a la hora de abordar dicha fase.

Riesgo de crédito.

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

En relación a la única actividad de la Sociedad, la inmobiliaria, a 31 de diciembre de 2016 existen créditos derivados de operaciones comerciales, fundamentalmente de ventas de parcelas a clientes minoristas y de operaciones de venta de suelo a inversores, por un importe de 66 millones de euros, aproximadamente (66 millones de euros en 2015). 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. Para atender posibles deterioros de estos créditos se mantiene registradas provisiones por 23 millones de euros (23 millones de euros en 2015).

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 2014 por expertos independientes y, en su caso, neto de provisión para insolvencias, no se desprenden diferencias significativas, por lo que en la práctica, en caso de impago o incumplimiento, supondría la sustitución en balance de un instrumento financiero de crédito frente a clientes por existencias de la actividad inmobiliaria sin que se dieran diferencias significativas.

Los clientes cuyo saldo individual a 31 de diciembre de 2016 son más significativos (4 clientes), suponen el 61% de la deuda nominal total (46 millones de euros).

Riesgo de mercado.

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 realización de los activos de la Sociedad en los niveles actuales.

10.- EXISTENCIAS

El detalle de las existencias netas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

2016				<i>miles de €</i>
Existencias	Libres	Protegidas	Total	
Terrenos y solares	1.036.861	--	1.036.861	
Promociones en curso de construcción	120.671	51	120.722	
Obras en curso de construcción	--	--	--	
Edificios construidos	79.809	281	80.091	
Total	1.237.340	332	1.237.672	

2015				<i>miles de €</i>
Existencias	Libres	Protegidas	Total	
Terrenos y solares	1.061.357	--	1.061.357	
Promociones en curso de construcción	164.919	51	164.970	
Obras en curso de construcción	--	--	--	
Edificios construidos	82.919	346	83.265	
Total	1.309.195	397	1.309.591	

Los importes de existencias al cierre del ejercicio 2016 y 2015 se muestran netos de las provisiones por deterioro registradas en el año. Al cierre del ejercicio 2016 figuran registradas provisiones por deterioro de existencias por importe de 2.431.844 miles de euros (2.399.131 miles de euros en 2015).

El movimiento de las provisiones ha sido el siguiente:

Provisión deterioro	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones /		Saldo final
			Traspasos	Reversión	
Ejercicio 2016	(2.399.131)	(46.122)	13.410	--	(2.431.844)
Ejercicio 2015	(2.486.555)	(197)	80.088	7.533	(2.399.131)

miles de €

El deterioro se ha calculado como la diferencia entre el valor razonable, obtenido de la tasación realizada por expertos independientes tomando como referencia la situación de los activos el 31 de diciembre de 2014, y el valor registrado en libros, al ser éste mayor. La provisión por deterioro se ha puesto de manifiesto por la bajada del valor de las existencias que posee la Sociedad, como consecuencia de la situación que ha atravesado el mercado inmobiliario. El valor razonable representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones. El cálculo utilizado en los métodos de valoración empleados se realiza conforme al desarrollo que de estos se hace en la Orden ministerial ECO 805/2003, de la que no se tienen en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma, dado que la finalidad de la valoración no lo exige, por no estar sujeto a la citada Orden, incorporando determinadas expectativas urbanísticas futuras, ajustadas bajo criterios de probabilidad de ocurrencia y riesgo.

Se entiende que los valores de tasación obtenidos de expertos independientes de fecha 31 de diciembre de 2014 en los términos anteriormente referidos se corresponden con el valor razonable de los activos teniendo en cuenta que, en aplicación de los términos definidos en la propuesta del Plan de Liquidación, la Administración Concursal procederá a la venta de los activos por cualquiera de los mecanismos contemplados en el mismo que mejor se ajusten a las particularidades de los activos y momentos de realización con el fin de optimizar sus precios de venta – escenario muy distinto al normalmente existente en una liquidación al uso. Cuestión distinta pudiera ser el hecho de que la Sociedad se viera en la tesitura de afrontar situaciones de iliquidez puntuales y que, por tanto, tuviera que realizar alguno de sus activos de manera inminente en el marco de una transacción forzada –siempre en beneficio de sus acreedores- en cuyo caso el precio de venta podría verse afectado.

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

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

El valor de las existencias de la actividad inmobiliaria registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros capitalizados por importe de 0 miles de euros en el ejercicio 2016 (0 miles de euros en 2015). Del saldo registrado en existencias de promociones en curso, edificios terminados y suelo, 327 millones de euros se encuentran afectos a garantías hipotecarias.

Al cierre del ejercicio la Sociedad mantiene formalizados contratos de venta por valor de 89 millones de euros (105 millones de euros en el 2015), de los que se habían recibidos anticipos por importe de 34 millones de euros (38 millones de euros en 2015).

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha realizado ventas a entidades financieras por importe de 0 millones de euros (13.071 millones de euros en 2015).

11.- PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La composición y movimiento del patrimonio neto de la Sociedad se detalla en el “Estado de cambios en el patrimonio neto”, documento integrante de estas cuentas anuales.

11.1.- Capital social.

El capital social a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

De acuerdo con la información disponible para la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014, las entidades con participación igual o superior al 10% del capital suscrito que habían comunicado este hecho a la CNMV eran Don Fernando Martín Álvarez y Don Antonio Martín Criado, con una participación indirecta del 44,46% y 15,11%, respectivamente.

11.2.- Legal y Estatutaria.

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

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

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

11.3.- Prima de emisión.

La prima de emisión es de libre disposición siempre de acuerdo a las condiciones establecidas a tal efecto en la Ley de Sociedades de Capital en vigor y asciende a 801.592 miles de euros (801.592 miles de euros en 2015).

11.4.- Reserva voluntaria (Otras reservas).

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

11.5.- Acciones Propias.

La Sociedad tiene concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2009 autorización para la compra / venta de acciones con el objetivo de facilitar en momentos puntuales la liquidez de la acción de la Sociedad. No obstante, durante el ejercicio 2016 y 2015 no se han producido movimientos con acciones propias, manteniendo en cartera 1.651.913 títulos con un coste de adquisición de 31.414 miles de euros.

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

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

12.1.- Provisiones.

El desglose y movimiento de este epígrafe del balance para los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Provisiones no corrientes.

2016					<i>miles de €</i>
Provisiones no corrientes	Saldo a 31/12/2015	Dotaciones	Aplicaciones / Trasposos	Reversión	Saldo a 31/12/2016
Provisiones para impuestos	13.898	--	--	(9.621)	4.277
Provisiones para otras responsabilidades	70.074	12.135	(10.385)	--	71.824
Total	83.972	12.135	(10.385)	(9.621)	76.101

La reversión registrada en el ejercicio 2016 corresponden 5.279 miles de euros a principal y 4.342 intereses.

2015					<i>miles de €</i>
Provisiones no corrientes	Saldo a 31/12/2014	Dotaciones	Trasposos	Aplicaciones	Saldo a 31/12/2015
Provisiones para impuestos	45.758	--	(31.659)	(201)	13.898
Provisiones para otras responsabilidades	82.264	4.786	378	(17.354)	70.074
Total	128.022	4.786	(31.281)	(17.555)	83.972

Las aplicaciones correspondientes a “Provisiones para otras responsabilidades” corresponden principalmente a trasposos a deuda como consecuencia de procesos de ejecuciones hipotecarias.

Provisiones corrientes.

2016					<i>miles de €</i>
Provisiones Corrientes	Saldo a 31/12/2015	(Nota 15.4) Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2016
Provisiones costes pendientes	41.536	--	(486)	(7.705)	33.345
Provisiones para garantías y reparaciones	--	--	--	--	--
Total	41.536	--	(486)	(7.705)	33.345

2015					<i>miles de €</i>
Provisiones Corrientes	Saldo a 31/12/2014	(Nota 15.4) Dotaciones	Aplicaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/2015
Provisiones costes pendientes	43.339	--	(1.803)	--	41.536
Provisiones para garantías y reparaciones	1.257	--	(1.257)	--	--
Total	44.596	--	(3.060)	--	41.536

12.2.- Contingencias.

Litigios.

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

Litigios de carácter fiscal.

Litigios en curso

- *Procedimiento TPO Aragón:* Se discute la deducibilidad del IVA repercutido por el vendedor con ocasión de la transmisión a MF de diez fincas rústicas el 5 de agosto de 2004 por considerar la inspección que i) dicha sociedad no tenía la condición de empresario; ii) la transmisión supuso una transmisión de la totalidad de su patrimonio empresarial. La administración tributaria considera que dicha transmisión debería tributar por TPO, con una cuota a ingresar de 2.152 miles de euros. En noviembre de 2013 se nos notificó la resolución desestimatoria del TEAR de Aragón a la reclamación interpuesta por la compañía. Dicha resolución fue recurrida en alzada ante el Tribunal Económico Administrativo Central que estimó dicho recurso en noviembre de 2016 anulando la liquidación.
- *Procedimiento de inspección periodo 2003 a 2008:* Durante el ejercicio 2010 concluyeron las actuaciones inspectoras iniciadas en 2008 y ampliadas en 2009 a la Sociedad para los siguientes ejercicios e impuestos: 2003 a 2007 Impuesto de Sociedades, 2004 a 2008 para el IVA y del 01/2007 a 11/2008 para Retenciones a cuenta de no Residentes.

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

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

Contra la liquidación del acta de disconformidad del Impuesto de Sociedades 2006-2007 se interpuso durante el ejercicio 2010 reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central, que fue desestimada. Contra esta desestimación del TEAC se interpuso a lo largo del ejercicio 2012 el correspondiente recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional, dictando ésta sentencia en el año 2015 parcialmente estimatoria considerando como gasto deducible los honorarios por servicios de asesoramiento financiero recibidos en el marco de la Opa y confirmando la resolución del TEAC en relación a la imputación temporal de las incorporaciones previas a la extinción del grupo de consolidación. El abogado del estado recurrió la sentencia de la Audiencia Nacional en casación ante el Tribunal Supremo, confirmando éste último la sentencia de la Audiencia Nacional y anulando por tanto la parte de la liquidación correspondiente a la no consideración como gasto deducible de los honorarios por servicios de asesoramiento financiero recibidos en el marco de la Opa.

Otros litigios.

Existen actualmente alrededor de 26 procesos civiles de cuantías superiores a 50.000 euros en reclamación contra Martinsa-Fadesa y alguna de sus filiales, interpuestos por diversas comunidades de propietarios y propietarios individuales por defectos constructivos. La cuantía total reclamada en estos procedimientos se sitúa alrededor de 17 millones de euros.

Existen además una serie de demandas en el ámbito de lo Civil de resolución de contratos de compraventa de viviendas, habiendo procedido la empresa a hacer la oportuna provisión para hacer frente a este tipo de procedimientos.

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

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

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

- Respecto a la promoción del Alto del Cuco (Santander), el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, mediante sentencia de abril del 2007, anula el acto de aprobación del Plan Parcial del sector 2 del Alto del Cuco (Piélagos), sentencia que se encontraba Recurrída en Casación, habiéndose dictado la correspondiente sentencia confirmando la anulación del Plan Parcial. Adicionalmente y tras el correspondiente procedimiento judicial han sido anuladas las licencias de obra en su día concedidas por el Ayuntamiento, si bien, se estima que no habrá quebranto económico para la Sociedad, en primer lugar porque en fecha 29 de octubre de 2013 se firmó un convenio de transacción judicial entre el Gobierno de Cantabria, el Ayuntamiento de Piélagos y los propietarios del ámbito con la finalidad de asumir las dos administraciones los importes relativos a las demoliciones que se lleven a cabo y se costeen por parte del Gobierno de Cantabria, renunciando por nuestra parte a incluir esos importes en eventuales reclamaciones, y en segundo lugar al haber sido presentada reclamación de Responsabilidad Patrimonial de la Administración contra el Ayuntamiento de Piélagos en fecha 16/11/2012 por importe total de 69.540 miles de euros por estos motivos. En la actualidad la mencionada reclamación, se encuentra pendiente de resolución por parte del Ayuntamiento. En Marzo de 2017 se ha interpuesto Recurso Contencioso –Administrativo contra la desestimación por Silencio Negativo de la Reclamación de Responsabilidad Patrimonial de la Administración contra el Ayuntamiento de Piélagos
- El 8 de octubre de 2013 fue admitida a trámite la solicitud de concurso mercantil de Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V., habiéndose decretado, como medidas cautelares, la suspensión de todo acto de ejecución en contra de Fadesamex, ordenándose girar oficios a los juzgados competentes para lograr la efectividad de la medida paralizando cualquier ejecución iniciada. A la fecha de formulación de las presentes cuentas el convenio es plenamente eficaz, habiendo sido resueltos los recursos de apelación interpuestos frente a la aprobación del mismo. No obstante la sentencia de apelación ha sido recurrida en amparo por alguno de los acreedores, estando pendiente de resolución tal recurso.
- Respecto de la promoción de Miño (A Coruña), el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, mediante sentencia de marzo del 2006, anula las resoluciones del Pleno del Ayuntamiento de Miño de 10 de mayo de 2002 y 8 de agosto de 2002, ésta en el extremo relativo a la adjudicación de la concesión para la realización de los trabajos y actividades de desarrollo urbanístico, sentencia que ha sido declarada firme. En fecha 1 de diciembre de 2011 se firmó con el Ayuntamiento de Miño el contrato administrativo de concesión para el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable número 1, por el sistema de expropiación, para la implantación de una actuación de uso residencial y campo de golf al amparo de la resolución de 12 de septiembre de 2011 dictada por el Ayuntamiento. Por auto de fecha 27 de noviembre de 2013 se estima la solicitud de nulidad de pleno derecho de la resolución del Ayuntamiento de Miño de 12 de septiembre de 2011, entendiéndose además que las actuaciones administrativas documentadas en los escritos de 29 de septiembre y 27 de diciembre de 2011 no dan cumplimiento a la sentencia indicada, requiriéndole para que cumpla las declaraciones contenidas en la misma. Frente a este auto el Ayuntamiento presentó recurso de reposición, desestimado por auto de fecha 6 de febrero de 2014, y contra el que se interpuso recurso de Casación por parte del Ayuntamiento resuelto por sentencia de fecha 27/10/2015 declarando haber lugar al recurso de casación casando y anulando los autos recurridos dejándolos sin efecto. Por auto de 20 de mayo de 2016 dictado por la sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Galicia se dan por cumplidas las declaraciones contenidas en la sentencia dictada en fecha 10/3/2006 con el contrato administrativo firmado en diciembre de 2011.

En fecha 23 de enero de 2013 el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de A Coruña ha dictado sentencia en el procedimiento 57/2011 por la que declara la nulidad y revocación del acuerdo

del Ayuntamiento de Miño de 25 de febrero de 2004 que se aprueba definitivamente el proyecto de expropiación del sector, contra la indicada sentencia, tanto el Ayuntamiento de Miño como la Sociedad, han interpuesto recurso de apelación. En el que ha recaído sentencia en fecha 09 de octubre de 2013 desestimando los recursos presentados. Por diligencia de 24 de octubre de 2013, la mencionada sentencia ha sido declarada firme.

Por otro lado en este ámbito existen numerosos procedimientos contenciosos en reclamación del justiprecio habiendo recaído sentencia estimatoria por la que se fija un nuevo justiprecio en la cantidad de 25,90 €/m², en lugar de los inicialmente 6,32 €/m² variación de la que tendríamos que hacer frente a raíz del contrato firmado el 1 de diciembre de 2011. En nuestro concurso, el importe pendiente de pago tiene la consideración de crédito ordinario por lo que el pago del mismo se hará en función de lo que se establezca en la fase de liquidación. Adicionalmente se han interpuesto reclamaciones tanto en el orden mercantil como civil de los compradores de viviendas en este ámbito, con el resultado de declarar en algunos casos resueltos los contratos y con la consecuencia para la empresa de tener que devolver las cantidades recibidas a cuenta de estos clientes. También existen ejecuciones hipotecarias contra las viviendas y parcelas del ámbito.

Relacionado con el párrafo anterior, el Ayuntamiento ha reclamado mediante incidente concursal, el reconocimiento de un crédito contra la masa derivado de la obligación de prestar garantías para garantizar el pago de la diferencia de Justiprecio, reclamación que ha sido desestimada por sentencia de fecha 15 de enero de 2016, reconociéndole un crédito ordinario. Tal sentencia fue recurrida en apelación por el Ayuntamiento, recurso desestimado por sentencia de fecha 18 de mayo de 2016 firme.

- Respecto a la promoción de O Pino (A Coruña) existen varios procedimientos contenciosos interpuestos por parte de la empresa en impugnación del justiprecio fijado por el Jurado de expropiación al haberlo fijado en 17,53€/m² en lugar de los 6,05€/m² fijados en el proyecto de expropiación. En relación con estos procedimientos, han recaído varias sentencias estimatorias parciales en las que se fija un nuevo justiprecio en la cantidad de 16,42€/m². Presumiblemente, las sentencias que queden por recaer mantendrán este importe por lo que la empresa tendrá que hacer frente al pago del mayor precio del Justiprecio que se estima podría alcanzar el importe de, aproximadamente, 1.191 miles de euros; riesgo por otra parte está íntegramente garantizado por una hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento de O Pino. En el concurso de acreedores, estos créditos han sido clasificados como ordinarios.
- Procedimiento ordinario 122/2016/DA iniciado por Angel Torres Rossell y otros vs Martinsa Fadesa, S.A. solicitando la declaración de incumplimiento contractual por no finalización del proyecto VALLFOSCA MOUNTAIN RESORT y la condena al pago a la concursada de una indemnización de 1.865.276,62 € más intereses y costas. Se celebró el juicio en fecha 22 de septiembre de 2016 estando pendiente de sentencia.
- En cuanto a la demanda interpuesta por los vendedores de suelo sito en HARO (LA RIOJA), resuelta por sentencia de fecha 4 de junio de 2009 que declara la validez y eficacia del contrato así como la obligación de otorgar la escritura de compraventa y abonando el resto del precio, fue dictado auto en ejecución de sentencia, de fecha 18 de junio de 2013 por el que se otorga concede a la vendedora un plazo de 20 días para otorgar la escritura, previa la cancelación de cargas y efectuando Martinsa Fadesa el pago en función del convenio de acreedores. Por Diligencia de fecha 29 de abril de 2016 dictada por el propio juzgado, se nos requiere para otorgar escritura en los términos planteados al juzgado por los vendedores, es decir, conforme al contrato y no conforme a la calificación del crédito. Contra la citada diligencia ha sido interpuesto recurso de reposición por ser contraria al auto de 18 de junio de 2013, recurso desestimado Por Decreto de fecha 12/1/2017 se ha acordado la suspensión de la ejecución. Se ha presentado por parte de la Administración Concursal incidente de Resolución de contrato ante el Juzgado de lo Mercantil N° 1 de A Coruña.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas en el balance de situación adjunto cubren adecuadamente los riesgos por litigios y demás operaciones descritas en esta nota, por lo que no se esperan que de los mismos se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

13.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

La Sociedad tributa en el ejercicio 2016 en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

13.2.- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

La Sociedad mantiene abierto a inspección fiscal los 4 últimos ejercicios de todos los impuestos a los que está sujeta su actividad, es decir:

- IS ejercicios 2012 a 2016.
- IVA marzo 2013 a marzo 2017.
- IRPF marzo 2013 a marzo 2017.

Del criterio que pudieran adoptar las autoridades fiscales podría derivarse pasivos de carácter contingente para los que no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas. Los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto que podría tener esta diferencia de criterios no sería significativo en relación con las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

13.3.- Conciliación del resultado contable y fiscal.

A continuación se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el producto del beneficio contable multiplicado por el tipo impositivo vigente en España para los años terminados a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

	<i>miles de €</i>	
	2016	2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(239.162)	(185.646)
Diferencias permanentes	--	--
Resultado ajustado	(239.162)	(185.646)
- al tipo impositivo establecido en España	(59.791)	(51.981)
Crédito por BIN no registrado	59.791	51.981
Efecto regularizaciones	--	--
Ingresos fiscales por litigios favorables (Nota 12.2)	--	--
Gasto por IS	--	--
Efecto impositivo de las diferencias temporarias	(38.300)	(30.830)

Las diferencias temporarias en el ejercicio 2016 ascendieron a 153.200 miles de euros (165.223 miles de euros en 2015), aumentando la base imponible en dicho importe con relación al resultado contable antes de impuestos. En consecuencia en el ejercicio 2016 se generó una base imponible negativa de 79.322 miles de euros. Según se indica en la nota 13.6, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha declarado bases imponibles negativas por importe de 3.922.347 miles de euros, cuyos créditos fiscales, por un importe de 980.587 miles de euros, calculados a un tipo del 25%, no están registrados.

13.4.- Impuestos diferidos.

La Sociedad generó en 2007 por el proceso de fusión con Fadesa Inmobiliaria, S.A. pasivos fiscales por

importe de 330.063 miles de euros. Adicionalmente, con la entrada en vigor del NPGC en 2008 y la aplicación de las normas de valoración en combinación de negocios, se generaron nuevos pasivos fiscales por importe de 382.646 miles de euros. Desde la fecha de fusión, se han realizado en las sucesivas declaraciones de impuestos de sociedades incrementos de la base, bien por reversión de las diferencias temporarias de pasivo, bien por considerar no deducible gastos por deterioro de activos financieros e instrumento de patrimonio que implica la incorporación total en la base imponible de las diferencias surgidas como consecuencia del proceso de fusión y adaptación al NPGC. Esta situación supondría mantener impuestos diferidos de activos, al menos, por el mismo importe que de pasivo. Dado que se trata de impuesto de la misma naturaleza y con la misma administración tributaria, se presentan netos entre sí, registrado activos hasta el límite de los pasivos. Por otra parte, como se indica en el apartado anterior, la Sociedad no mantiene registrado activos fiscales procedente de bases imponibles pendientes de compensar.

13.5.- Saldos con Administraciones Públicas corrientes.

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas para los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

Administraciones Públicas deudoras:

	<i>miles de €</i>	
Saldos deudores	2016	2015
Hacienda Pública deudora por IVA e IGIC	1.373	236
Hacienda Pública, IVA pendiente devengo	3	--
Total	1.376	236

Administraciones Públicas acreedores:

El saldo acreedor con Administraciones Públicas se desglosa entre saldo concursal, con la calificación indicada en la nota 9.2 y deuda por operaciones corrientes, según el siguiente detalle:

	<i>miles de €</i>	
Saldos acreedores	2016	2015
Saldos corrientes con Administraciones Públicas	1.266	1.224
Deuda concursal con Administraciones Públicas	190.658	168.579
Total	191.924	169.804

El saldo acreedor con Administraciones Públicas por operaciones corrientes se desglosa:

	<i>miles de €</i>	
Saldos acreedores	2016	2015
Hacienda Pública acreedora por IVA (diferido)	826	826
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	100	57
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos (diferidos)	304	304
Organismos de la Seguridad Social acreedores	37	38
Total	1.266	1.224

Dentro de los saldo acreedores con Administraciones Públicas se mantienen registrados impuestos diferidos pendiente de devengo por importe de 1.130 miles de euros (1.130 miles de euros en 2015).

13.6.- Otra información.

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad mantiene declaradas las siguientes bases imponibles negativas a compensar con los futuros beneficios fiscales:

Ejercicio generación	miles de €	Ejercicio generación	miles de €
2.007	63.361	2.011	832.875
2.008	1.708.696	2.012	298.696
2.009	160.283	2.013	368.303
2.010	311.678	2.014	158.032
		2.015	20.423
Total			3.922.347

14.- MONEDA EXTRANJERA

Las transacciones en moneda extranjera realizadas durante el ejercicio 2016 no han sido significativas y, en su caso, se han valorado al tipo de cambio de cierre y tipo de cambio medio.

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

Los ingresos de la Sociedad para el ejercicio 2016 se han realizado en el territorio nacional y ascienden a 10.749 miles de euros (24.760 miles de euros en 2015). La cifra de negocio se divide en función del uso final de los bienes y su tipología de la siguiente manera:

Actividades	miles de €	
	2016	2015
Venta de viviendas colectivas	689	14.917
Venta de viviendas unifamiliares	527	3.927
Ventas de viviendas protegidas	--	--
Venta de terrenos y solares	8.772	4.102
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	182	284
Otras ventas	9	1.802
Ingresos por servicios prestados	570	(272)
Total	10.749	24.760

15.2.- Aprovisionamientos.

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

	miles de €	
	2016	2015
Variación de existencias de promociones terminadas y en curso	20.802	102.401
Variación de terrenos y solares	--	2.483
Certificaciones de obras y servicios realizados por terceros	52	30
Total	20.854	104.915

Todas las compras que se han efectuado por la Sociedad durante los ejercicios 2016 y 2015 son nacionales.

15.3.- Gastos de personal.

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

	<i>miles de €</i>	
	2016	2015
Sueldos, salarios o asimilados	2.233	10.271
Cargas sociales	375	696
Total	2.608	10.967

En el ejercicio 2015 se registró en el epígrafe de “Sueldos, salarios y asimilados” la totalidad del coste, por importe de 4.672 miles de euros, correspondiente al ERE de extinción de la totalidad de la plantilla de la Sociedad, aprobado mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, de fecha 13 de agosto de 2015. La efectividad de la extinción de cada contrato está vinculado al desarrollo del proceso de liquidación en el que se halla la Sociedad.

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

15.4.- Servicios exteriores

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<i>miles de €</i>	
	2016	2015
Dotación provisión responsabilidades litigios	12.135	--
Arrendamientos	373	316
Reparación y mantenimiento	51	343
Servicios profesionales	5.013	6.127
Mensajería	13	12
Seguros	381	563
Servicios bancarios	1	34
Publicidad	69	4
Suministros	94	179
Otros	930	576
Total	19.060	8.154

15.5.- Variación de provisiones.

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

Variación de provisiones de tráfico.

Los movimientos de este epígrafe en la cuenta de resultados para el año 2016 y 2015 se detallan como sigue:

2016			<i>miles de €</i>
Variación provisiones de tráfico	Dotacion	Reversion	Saldo a 31/12/2016
Deterioro de valor existencias (Nota 10)	46.122	--	46.122
Deterioro anticipos de proveedores	--	(2)	(2)
Deterioro de valor clientes por venta de suelo	6.638	--	6.638
Deterioro clientes, empresas del grupo y asociadas	21.430	--	21.430
Deterioro de valor otros deudores	19	--	19
Total	74.210	(2)	74.208

2015			<i>miles de €</i>
Variación provisiones de tráfico	Dotacion	Reversion	Saldo a 31/12/2015
Deterioro de valor existencias (Nota 10)	197	(80.088)	(79.891)
Provisiones para garantías y reparaciones	--	(1.256)	(1.256)
Total	197	(81.344)	(81.147)

Variación de provisiones de instrumentos financieros.

Los movimientos de este epígrafe en la cuenta de resultados para el año 2016 y 2015 se detallan como sigue:

2016			<i>miles de €</i>
Variación provisiones de instrumentos financieros	Dotacion	Reversion	Saldo a 31/12/2016
Deterioro de valor Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	26.542	(14.482)	12.059
Deterioro de valor créditos empresas del grupo y asociadas (Nota 9.1)	9.552	(2.975)	6.577
Deterioro de valor de otros Instrumentos	294	(497)	(203)
Total	36.388	(17.954)	18.433

2015			<i>miles de €</i>
Variación provisiones de instrumentos financieros	Dotacion	Reversion	Saldo a 31/12/2015
Deterioro de valor Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	67.393	--	67.393
Deterioro de valor créditos empresas del grupo y asociadas (Nota 9.1)	4.546	(17.174)	(12.628)
Deterioro de valor de otros Instrumentos	120	(86)	34
Total	72.059	(17.260)	54.799

15.6.- Gastos e ingresos financieros.

El detalle de este epígrafe del resultado para los años 2016 y 2015 es el siguiente:

Gastos Financieros	<i>miles de €</i>	
	2016	2015
Gastos financieros procedentes de entidades financieras	1.452	4.796
Gastos por ejecuciones de avales clientes	10.871	12
Gastos financieros por deuda	117.409	133.645
Otros gastos financieros	369	308
Total	130.101	138.761

	<i>miles de €</i>	
Ingresos Financieros	2016	2015
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	9.889	--
Ingresos financieros variación deuda concursal	1.266	4.676
De empresas del grupo y asociadas	4.162	4.997
Otros ingresos financieros	448	5.387
Total	15.764	15.059

En el ejercicio 2016 se ha registrado 9.889 miles de euros como ingresos de participaciones de instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo tras el proceso de condonación de deuda realizadas por diversas filiales a la Sociedad.

La mayor parte del saldo registrado en el ejercicio 2015 en "Otros ingresos financieros" corresponde con quitas de deuda en operaciones de venta de activos realizadas con entidades financieras.

16.- OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

16.1.- Operaciones con vinculadas.

Durante el ejercicio 2016 y 2015, la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con empresas del grupo y asociadas:

	<i>miles de €</i>	
	2016	2015
Servicios prestados	569	185
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	--	--
Gastos para arrendamientos de inmuebles	109	238
Ingresos financieros	3.885	4.997
Gastos financieros	--	43

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

16.2.- Saldos y transacciones con partes vinculadas.

El importe de los saldos en balance con vinculadas para los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

2016	<i>miles de €</i>			
	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Total
Inversiones a largo plazo:				
Instrumentos de patrimonio	94.941	47.491	121.792	264.224
Créditos a empresas	109.740	--	4.649	114.389
Deudores comerciales:	45.038	--	1.116	46.155
Deudas a largo plazo:	--	--	--	--
Deudas a corto plazo:	(104.695)	--	(5.834)	(110.529)
Acreeedores comerciales:	--	--	--	--
Total	145.024	47.491	121.723	314.240

2015	miles de €			
	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Empresas asociadas	Total
Inversiones a largo plazo:				
Instrumentos de patrimonio	110.302	47.491	134.691	292.484
Créditos a empresas	165.505	--	4.593	170.099
Deudores comerciales:	71.196	--	1.707	72.902
Deudas a largo plazo:	--	--	--	--
Deudas a corto plazo:	(131.917)	--	(5.563)	(137.480)
Acreeedores comerciales:	--	--	--	--
Total	215.086	47.491	135.427	398.005

Durante el ejercicio 2016 y 2015 no han existido transacciones entre accionistas relevantes o sociedades de sus respectivos Grupos y la sociedad individual.

16.3.- Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección.

Los miembros del Consejo de Administración y demás personas que han asumido la gestión de Martinsa Fadesa, S.A. al nivel más elevado hasta el cese ordenado por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña (6 de marzo de 2015), así como los accionistas representados en dicho Consejo de Administración o las personas físicas o jurídicas a las que representan, no han realizado durante los ejercicios 2016 y 2015 transacciones relevantes con sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración hasta la fecha de entrada en liquidación de la Sociedad, 6 de marzo de 2015, así como otro tipo de prestación, ascendieron a 1.191 miles de euros, de los que 102 miles de euros son retribuciones en calidad de Administradores y 1.089 miles de euros en concepto de indemnización. Los miembros de dicho Consejo de Administración de la Sociedad dominante no disfrutaron de otros beneficios tales como préstamos, seguros de vida.

Los miembros del Consejo de Administración no percibieron ninguna otra retribución o prestación por pertenencia a otros consejos de administración de sociedades del Grupo.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2015, hasta la fecha de entrada en liquidación de la Sociedad, 6 de marzo de 2015, por los miembros considerados alta dirección a los efectos exclusivamente de este informe, ascendieron a 64 miles de euros. Dicha calificación no tiene por objeto la creación, reconocimiento, modificación o extinción de derechos u obligaciones legales o contractuales. Dicho colectivo no disfrutó de otros beneficios, tales como préstamos, planes de pensiones u otros análogos.

Adicionalmente a todo lo anterior, a partir del 13 de marzo de 2015, fecha de la última aceptación por parte de la Administración Concursal, comienzan a devengarse los honorarios de acuerdo con los preceptos legales que regulan el ejercicio de sus funciones.

Tomando en consideración el Auto del Juzgado Mercantil Nº1 de A Coruña de 20 de abril de 2016, que fija como base para el cálculo el valor actualizado de la masa activa y pasiva presentada en mayo de 2016 y establece que la norma que regula el cálculo de honorarios en cuanto a porcentajes y limitación temporal es el Real Decreto 1860/2004 de 6 de septiembre de 2004, los honorarios devengados por la Administración Concursal en el ejercicio 2016 en Martinsa Fadesa, S.A. ascienden a 3.400 miles de euros (4.533 miles de euros en 2015).

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

De conformidad con el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades

anónimas, se facilita la siguiente información acerca de los Administradores anteriores y los actuales Administradores Concursales de la Sociedad:

a) Detalle de participaciones en sociedades con actividad similar:

A los efectos de lo establecido en este apartado, y en el artículo 229, de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad dominante entiende que, aunque el objeto social contempla diversas actividades, que históricamente se han venido desarrollando, al día de hoy su actividad se encuentra centrada en la actividad inmobiliaria y constructora, por lo que la información solicitada en este apartado se ha limitado a estas actividades y, en consecuencia, sobre ésta se ha referido la información facilitada por los Administradores Concursales de la Sociedad y por los miembros del Consejo de Administración de la misma hasta el momento de la suspensión de sus facultades por decisión judicial en el marco del actual proceso de liquidación.

En este sentido, la Sociedad no ha recibido ninguna comunicación respecto a la tenencia de participaciones en sociedades fuera del Grupo con actividad análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de Martinsa Fadesa, S.A. por parte de sus anteriores Consejeros ni por los actuales Administradores Concursales.

b) Realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y Administradores Concursales:

Al cierre del ejercicio 2016 ni los antiguos miembros del Consejo de Administración de Martinsa Fadesa, S.A., ni los actuales Administradores Concursales, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a los demás miembros del Órgano de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

c) Detalle de las participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los administradores y administradores concursales o personas vinculadas a éstos

En relación a la participación de los actuales Administradores Concursales de Martinsa Fadesa, S.A. (en liquidación), o personas a éstos vinculados, en el capital de sociedades ajenas al Grupo Martinsa Fadesa; o si éstos realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo; o si los mismos en nombre propio o persona que actúe por cuenta de éstos han realizado con la Sociedad o con alguna sociedad del mismo Grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado; hay que indicar que los Administradores Concursales antes mencionados han manifestado que ellos, o personas a ellos vinculados:

- No realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la sociedad.
- No ostentan participaciones en el capital de entidades fuera del Grupo con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Martinsa Fadesa, S.A.
- No han realizado con la sociedad ni con alguna sociedad del mismo grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado.

17.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el

patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

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

18.- OTRA INFORMACIÓN

18.1.- Personal.

Número medio de empleados.

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2016 y 2015, detallado por categorías y distribuido por actividad es el siguiente:

Categoría	Actividad Inmobiliaria	
	2016	2015
Dirección	9	19
Técnicos titulados	16	19
Administrativos	4	15
Comerciales	1	3
Total	30	56

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, detallado por categorías y sexo es el siguiente:

2016			2015		
Categoría	Hombres	Mujeres	Categoría	Hombres	Mujeres
Dirección	7	--	Dirección	11	--
Técnicos titulados	10	6	Técnicos titulados	12	4
Administrativos	--	2	Administrativos	1	5
Comerciales	--	1	Comerciales	1	1
Total	17	9	Total	25	10

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el órgano de administración está compuesto por los 3 Administradores Concursales nombrados por resolución judicial.

18.2.- Honorarios de auditoría.

La Sociedad, no ha sometido a auditoría externa sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 ni 2015.

La Administración Concursal plantea que, a la vista de las circunstancias, y conforme lo previsto por la jurisprudencia es excesivamente gravoso para la masa activa la verificación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016, puesto que (i) esta Administración ha supervisado la elaboración de dichas cuentas, (ii) la auditoría está destinada a revisar y verificar las cuentas anuales, y demás estados financieros o documentos contables, con la finalidad de que terceros puedan conocer el grado de fiabilidad de los mismos. Esta finalidad se cumple cuando la sociedad está en funcionamiento y contratando con terceros interesados en

saber del devenir de la empresa, pero cuando la sociedad está en liquidación en el seno de concurso, esta finalidad se diluye máxime cuando los terceros interesados en conocer la situación de la concursada son los acreedores que tienen su crédito reconocido en el procedimiento, se pueden personar. y (iii) como se apunta en los informes trimestrales no hay posibilidad de venta de unidad productiva o modificación estructural ni por tanto de reactivación de la sociedad

Además, es público que la Sociedad se encuentra en fase de liquidación desde marzo de 2015, y las actividades, desde dicha fecha, están legalmente pre-ordenadas únicamente a la liquidación de los activos y a la realización del pago a los acreedores.

18.3.- Avaluos y compromisos.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad es avalista ante entidades financieras por préstamos, créditos, y avaluos concedidos a sociedades del grupo por importe de 48.137 miles de euros (48.137 miles de euros en 2015). Dichas garantías tienen la finalidad, a su vez, de garantizar ante clientes entregas en efectivo recibidas de estos y ejecuciones materiales de urbanización de las diferentes promociones que desarrolla la Sociedad. Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos no registrados al 31 de diciembre de 2016 que se pudieran originar por las garantías prestadas, si los hubiera, no serían significativas.

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

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el importe total de los pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, (sin considerar la deuda concursal) distinguiendo los que han excedido los límites legales de aplazamiento, el plazo medio ponderado excedido de pagos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio acumula un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

Martinsa-Fadesa, S.A.	Ejercicio	
	2.016	2.015
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	83,94	555,30
Ratio de operaciones pagadas	52,18	230,15
Ratio de operaciones pendientes de pago	396,48	1.171,92
	<i>Importe miles €</i>	<i>Importe miles €</i>
Total pagos realizados	20.121,27	7.044,81
Total pagos pendientes	1.714,70	3.714,92

19.- HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que no esté contemplado y, por tanto, que pudiera afectar a las mismas.

Martinsa-Fadesa, S. A. (Sociedad en Liquidación)

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Hechos destacados

Mediante Auto del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de 6 de marzo de 2015 se dictó apertura, a instancia del deudor, de la Fase de Liquidación, por imposibilidad de cumplimiento de obligaciones y compromisos de pago asumidos, cesando a todos los Administradores de la Sociedad y reponiendo en el cargo a los administradores concursales doña Antonia Magdaleno Carmona, don Ángel Martín Torres, en representación de KPMG Auditores, S.L. y don Antonio Moreno Rodríguez, en representación de Bankinter, S.A.

La Administración Concursal, en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado, presentó el 12 de mayo de 2015 la propuesta del Plan de Liquidación de Martinsa Fadesa, S.A. (Sociedad en Liquidación). Asimismo, el 16 de junio de 2015 la Administración Concursal presentó la actualización de la lista de acreedores

Con fecha 29 de septiembre de 2015, mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña se aprueba el Plan de Liquidación de los bienes y derechos de la masa activa del concurso, si bien, queda pendiente de resolución diversos recursos planteados.

El 2 de octubre de 2015 la Administración Concursal presentó ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña el informe del inventario valorado de bienes y derechos actualizado, ascendiendo la valoración total de bienes y derechos a 2.083 millones de euros.

A la fecha del presente documento, la Administración Concursal, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 152 de la Ley Concursal, ha presentado siete informes trimestrales sobre el estado de las operaciones de liquidación.

Evolución de los negocios del Grupo

El volumen de ingresos de la Sociedad alcanzó a 31 de diciembre de 2016 la cifra total de 11 millones de euros, lo que supone un descenso del 57% sobre la cifra del ejercicio anterior. La actividad inmobiliaria, que es la principal del grupo, supuso el 100% de esta cifra de ingresos.

El saldo registrado en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” ha ascendido a 21,4 millones de euros, suponiendo un incremento del 161% con respecto al resgistrado en el ejercicio anterior.

Los gastos de personal se ha reducido 8,4 por el efecto de los gastos relacionados en el ERE de extinción de la totalidad de los empleados de la Sociedad, registrado íntegramente en el ejercicio 2015 y por la reducción de la masa salarial por aplicación de las actuaciones de liquidación de la Sociedad.

Investigación y Desarrollo

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

Acciones propias

No se han realizado operaciones con acciones propias en el ejercicio, manteniendo 1.651.913 acciones propias. Equivalentes al 1,77% del capital social.

Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que no esté contemplado y, por tanto, que pudiera afectar a las mismas.

Instrumentos financieros

Al cierre del ejercicio no hay instrumentos financieros derivados.

DILIGENCIA DE FIRMA

Diligencia que levantan los Administradores Concursales de Martinsa Fadesa, S.A., D. Ángel Martín Torres, en representación de KPMG Auditores, S.L.; D. Antonio Moreno Rodríguez, en representación de Bankinter, S.A. y Dña. Antonia Magdaleno Carmona, para hacer constar:

Que en Madrid, a 18 de julio de 2017 los Administradores Concursales de Martinsa Fadesa, S.A. (en liquidación) formulan las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 que, hasta donde alcanza nuestro conocimiento, han sido elaboradas con la información contable existente, con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, contenidas en un documento que consta del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de un total de 52 hojas, y un informe de gestión de 2 hojas.

Los Administradores Concursales, cuyos nombres y apellidos constan, firman la presente diligencia en prueba de conformidad con lo que antecede:

Madrid, 18 de julio de 2017

Bankinter, S.A., representado por
D. Antonio Moreno Rodríguez
Administrador Concursal

Dña Antonia Magdaleno Carmona
Administradora Concursal

KPMG Auditores, S.L., representado por
D. Angel Martín Torres
Administrador Concursal