

# *Memoria Annual 09*

**MARTINSA  FADESA**

**MARTINSA  FADESA**

## Índice

- Carta del Presidente.-
- Hechos Significativos.-
- Órganos de Gobierno.-
- Cuentas Anuales.-
  - ⇒ Cuentas anuales consolidadas
  - ⇒ Informe de Gestión Consolidado
  - ⇒ Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas
  - ⇒ Cuentas anuales individuales
  - ⇒ Informe de Gestión individual
  - ⇒ Informe de auditoría de cuentas anuales individuales

## Carta del Presidente

El ejercicio 2009, cuya Memoria Anual introducen estas líneas, ha representado para Martinsa-Fadesa un período de transición en el que la actividad de la compañía ha estado determinada tanto por los hitos del proceso concursal, como por las actuaciones realizadas para orientar los recursos y la organización al objetivo de situar a Martinsa-Fadesa en las mejores condiciones para perdurar en el tiempo una vez superado el concurso de acreedores.

Ha sido un año difícil, lleno de situaciones que han exigido la toma de decisiones complejas y que han demostrado la capacidad de trabajo, motivación y disposición de los profesionales de Martinsa-Fadesa. A todos ellos, mi agradecimiento personal, como también mi reconocimiento a los accionistas, a los miembros del Consejo de Administración y a la Administración concursal por su actitud de permanente cooperación y apoyo.

Este recorrido anual se ha realizado en un entorno económico y financiero de creciente dificultad: lejos de apreciarse síntomas de recuperación, en 2009 la crisis económica se ha ido agravando, comprometiendo las posibilidades de una salida a corto plazo. El sector inmobiliario en España sigue sufriendo las consecuencias de la falta de financiación, el exceso de oferta, el retraimiento de la demanda y la iliquidez general de las empresas.

En este contexto, Martinsa-Fadesa ha realizado un importante esfuerzo de adaptación del negocio, gestión y organización, cuyos logros empiezan a ser visibles. El balance del ejercicio, a pesar de su carácter negativo general, ofrece cifras que alientan una visión moderadamente optimista: se ha mantenido un aceptable nivel de ingresos consolidados -510 millones de euros-, a pesar de la caída general de la actividad del sector y de la crisis; el resultado negativo de 714 millones supone una mejora del 71% respecto al año anterior, como consecuencia del menor impacto de dotaciones y amortizaciones; también mejora el EBIDTA en un 32%, reduciendo la pérdida frente a 2008.

Como consecuencia de los acuerdos de financiación alcanzados, la compañía está intentando cumplir una de sus grandes prioridades, como es ir atendiendo sus compromisos con quienes adquirieron en su momento una vivienda de Martinsa-Fadesa y poder dar solución a los problemas concretos de sus clientes. En este sentido, y desde la entrada en concurso en julio de 2008 y hasta hoy, se está gestionando en España la construcción de más de dos mil cuatrocientas unidades, de las que más de mil cuatrocientas ya se han terminado con sus licencias correspondientes. Además, desde el ejercicio 2008 hasta el primer trimestre de 2010, Martinsa-Fadesa ha entregado más de cuatro mil quinientas unidades.

En segundo término, destacaría que en 2009 hemos perseverado en la tarea de ajustar nuestra estructura para reforzar en todo el territorio nacional la línea de negocio de suelo y urbanismo, uno de los pilares de la nueva estrategia de la compañía. La unificación de la dirección general, la potenciación de las delegaciones territoriales para acercar la toma de decisiones a donde están los problemas, y el dimensionamiento funcional de la organización, son las medidas adoptadas en este ejercicio. En materia de gestión de suelos, en 2009 debemos consignar los importantes avances registrados sobre seis millones de metros cuadrados potencialmente edificables.

Es indudable asimismo el impacto positivo de las actuaciones de control de costes y mejora de la eficiencia, que ha quedado reflejado en una significativa reducción del 58% de los gastos de explotación.

Todas las actuaciones reseñadas se han ejecutado de acuerdo a las condiciones impuestas por la situación concursal en la que Martinsa-Fadesa está inmersa desde julio de 2008 y preparar la compañía para poder afrontar en este año con paso firme las últimas etapas del concurso de acreedores.

Como ya he expresado, la voluntad de Martinsa-Fadesa es volver a ser una referencia en el sector inmobiliario español y en aquellos mercados como Francia, Marruecos, México o Polonia con gran potencial de desarrollo. Esta meta requiere un planteamiento global del negocio que asegure la permanencia de la empresa en el tiempo. Se trata de dotarnos de los medios y recursos para asumir nuestros compromisos con los acreedores, pero sobre todo, para construir una compañía fuerte, solvente e innovadora, con los ojos puestos en el futuro.

**Fernando Martín**

**Presidente de Martinsa-Fadesa**

## Hechos Significativos

El año 2009 ha sido un año de transición desde la entrada en concurso en Julio de de 2008 y en el que se han tomado las decisiones y puestas las bases de lo que sería Martinsa-Fadesa tras la salida del mismo. Esta idea queda reflejada en los datos económicos de 2009 que, siendo en muchos aspectos aún negativos, muestran una clara tendencia de mejora respecto a 2008, tendencia confirmada en los datos de cierre del primer trimestre de 2010, recientemente publicados por la Compañía.

Así, dentro de la situación concursal y del deterioro de la actividad económica tanto en España como a nivel internacional, Martinsa Fadesa ha obtenido unos ingresos consolidados de 510 millones de euros. Los ingresos de la actividad inmobiliaria, 504 millones, corresponden fundamentalmente a escrituración y entrega de 1.942 de unidades inmobiliarias.

Como resultado de los cambios estructurales y organizativos llevados a cabo en el grupo, la partida de gastos de explotación se ha reducido en un 58 %, respecto al ejercicio 2008.

El EBITDA arroja una pérdida de 129 millones de euros, mejorando en un 32 % respecto al ejercicio 2008.

Ante el deterioro del sector inmobiliario ha sido necesario dotar provisiones adicionales. El impacto de las provisiones y amortizaciones asciende a 572 millones, con lo que el resultado del ejercicio arroja unas pérdidas de 714 millones, lo cual supone una mejora del 71 % respecto al ejercicio 2008.

Asimismo, las pérdidas por resultado financiero y otros, se reducen en un 99 % hasta los 4 millones de euros.

De esta forma, el patrimonio neto resulta negativo por importe de 1.433 millones de euros.

A lo largo del presente ejercicio 2009 tanto en España como en el extranjero se han desarrollado avances urbanísticos sobre un total de 6 millones de metros m2 potencialmente edificables y que afectarían aproximadamente a 36.000 viviendas.

La compañía se encuentra en la fase común del Concurso, durante la cual se tramitan las impugnaciones que han sido presentadas a la lista provisional de acreedores.

## Órganos de Gobierno

### Miembros del Consejo de Administración a 31 de Diciembre de 2009

Nombre o denominación social del Consejero	Representante	Cargo en el Consejo
Don Fernando Martín Álvarez		Presidente Ejecutivo
Petraxarquía, S.L.	Antonio Martín Criado	Vicepresidente
Estructuras Deportivas Edaval	José Manuel Serra Peris	Vocal
Don Fernando Martín del Agua		Vocal
FT Castellana Consultores Inmobiliarios, S.A.U.	Fernando Saiz López	Vocal
Grupo Empresarial de Antequera, S.L.	Rafael Bravo Caro	Vocal
Task Arenal, S.L.	Jesús Ignacio Salazar Bello	Vocal
Femardal, S.L.		Vocal
Almarfe, S.L.		Vocal

(\*) Con ocasión de la admisión de la Solicitud de Concurso Voluntario de acreedores fueron designados tres Administradores Concursales: D<sup>a</sup> Antonia Madaleno, KPMG (en la persona de D. Angel Martín Torres) y Bankinter, S.A. (en la persona de D. Antonio Moreno Rodríguez), que de acuerdo a lo previsto en el art. 48.1 de la Ley Concursal tienen derecho de asistencia y asisten a los Consejos de Administración,. El Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña de 24 de Julio de 2008, en su DISPONGO 3 establece: "La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad".

**CUENTAS ANUALES**  
**(CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009)**



- CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (ANEXO 1).
  
- INFORME DE GESTION CONSOLIDADO (ANEXO 2).
  
- INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (ANEXO 3).
  
- CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES (ANEXO 4).
  
- INFORME DE GESTION INDIVIDUAL (ANEXO 5).
  
- INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES (ANEXO 6).