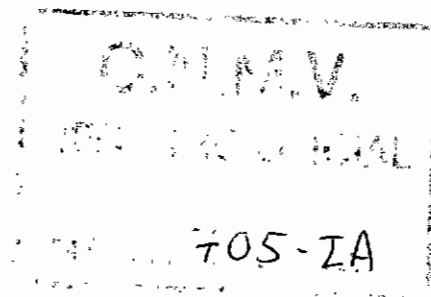


**Comisión Nacional del Mercado de Valores**  
Dirección de Mercados Secundarios  
Serrano, 47  
28001 Madrid



Madrid, a 29 de Mayo de 2009

Estimados señores:

**Re: Su escrito nº registro de salida 2009037137 de 6 de mayo.**

En referencia a su escrito, recibo por mi persona el 29 de mayo, quisiera en primer lugar disculparme, por su retraso en su contestación y, **solicitarles que a efectos de notificaciones puedan dirigirse a nuestra sede en Madrid**, con objeto de recibir en tiempo y forma las notificaciones pertinentes:

MARTINSA-FADESA, S.A.  
C/ Paseo de la Castellana 93, 2º Planta  
28046 Madrid

En relación con el tema de referencia les comunicamos lo siguiente:

1.1. *En relación con las incertidumbres descritas, deberán facilitar información actualizada a la fecha del presente requerimiento sobre las medidas previstas por la Entidad, acuerdos alcanzados y calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su Grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas.*

*En concreto, la Entidad deberá facilitar la siguiente información en relación con la situación concursal:*

- *Evolución y grado de resolución de los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la propia compañía en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores del informe provisional de los Administradores.*

Por lo que se refiere a las impugnaciones impulsadas por MTF, los datos son los siguientes:

- De las impugnaciones en su día presentadas por MTF, hasta la fecha han sido admitidos a trámite 293 incidentes, estando aún pendientes de admisión a trámite 13 incidentes.
- 43 incidentes han sido ya resueltos por sentencia, habiendo sido 14 de ellas estimatorias de las pretensiones de MTF. Adicionalmente, se han resuelto ya 2 incidentes por acuerdo entre las partes.

Por lo que respecta a las impugnaciones a la Lista de Acreedores formuladas por terceros acreedores, los datos con los que contamos hasta la fecha son los siguientes:

- Hasta la fecha nos consta la tramitación de 317 incidentes de impugnación presentados por terceros acreedores.
- De dichos incidentes, hasta la fecha se han resuelto por sentencia 23, siendo 17 de ellas estimatorias de las pretensiones de la parte actora. Adicionalmente, se han operado 3 acuerdos transaccionales.

Como puede observarse dado grado de avance de sentencias, no podemos hacer una estimación sobre el resultado final de los créditos e imortes finalmente reconocidos.

- *Fecha estimada de aprobación del Convenio de Acreedores e indicación del porcentaje aproximado de deuda ordinaria con derecho a voto que se ha adherido al mismo.*

La aprobación de convenio, depende de factores externos a la propia voluntad o decisión de la compañía, fundamentalmente de que se complementen los trámites judiciales pendientes, apertura de la sección quinta, según lo dispuestos en el artículo 111 y siguientes de la Ley Concursal, adhesiones al convenio, celebración (en su caso) de la Junta y aprobación judicial del mismo. No obstante la compañía tiene la esperanza de que a finales del ejercicio, se hayan dado las circunstancias (fundamentalmente la resolución de los incidentes referidos en el punto anterior) para que el juez proceda a la convocatoria de la Junta, siendo de la compañía de que al cierre del ejercicio pueda contar con un convenio definitivo y aprobado por el Juez.

El porcentaje aproximado de deuda ordinaria con derecho a voto que se ha adherido al mismo, es del 28%. Finalmente, la compañía no descarta que el Convenio en su redacción actual, pueda resultar modificado de común acuerdo con los bancos acreedores que se han adherido al mismo, si bien, en este momento la compañía no tiene ningún acuerdo con los mismos sobre el sentido de la modificación.

Finalmente, la Administración Concursal con fecha 11 de mayo 2009, ha emitido el preceptivo informe sobre el convenio propuesto, según lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley Concursal, con "evaluación favorable".



- 2.1. *Indicar si los informes de valoración de activos realizados por expertos independientes contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.*

Todos los informe de valoración contienen referencias análogas a la siguiente, en su apartado de Advertencias:

"El cálculo utilizado en los métodos de valoración empleados, se ha realizado conforme al desarrollo que de éstos se hace en la Orden Ministerial ECO/805/2003, modificada por la EHA/3011/2007 y por la EHA/564/2008, de la que no se han tenido en cuenta el resto de requerimientos, criterios o disposiciones de la misma dado que la finalidad de la valoración no lo exige por no estar sujeto a la citada Orden."

- 2.2. *Revelar si, como consecuencia, en su caso, de enajenaciones de activos inmobiliarios en el primer trimestre de 2009 se han puesto de manifiesto diferencias significativas respecto a los valores en libros de estos activos a 31 de diciembre de 2008.*

Las operaciones del primer trimestre del 2009 se han realizado, en términos generales, a los valores registrados en libros, coincidiendo estos, por tratarse de activos revalorizados procedentes de la Fadesa Inmobiliaria, S.A., con los reflejados en la valoración de activos realizada por la Compañía en junio de 2008. En consecuencia, no se han producido diferencias significativas que aportaran margen bruto negativo, excepto en una operación de venta de un campo de golf que aportó un margen negativo de 8 millones de euros aproximadamente.

- 3.1. *Las razones que justifican la abstención en la votación de AGUIERA DE INVERSIONES, S.L.:*

El Sr. Rodríguez Cebrian, que manifiesta su deseo de abstenerse en las cuentas por no ser posible valorar la corrección o incorrección de las cuentas y solicitando al secretario, se hiciera constar de forma expresa que: Agueira Inversiones, S.L. ha firmado las Cuentas Anuales a efectos exclusivamente de lo dispuesto en el artículo 171.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, si bien se ha abstenido en la adopción del acuerdo de formulación de las Cuentas Anuales al considerar que éstas no merecen su conformidad, por los motivos expresados.

- 4.1. *Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de MARTINSA-FADESA, S.A. así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.*



Tal y como figura en el Informe de Gobierno Corporativo, El Comité de Auditoría de MARTINSA-FADESA, S.A. estaba formado desde 1 de enero de 2008 a 28 de julio de 2008 por 4 Consejeros y un Secretario no miembro. De los 4 miembros del Comité, dos son Consejeros dominicales y dos Consejeros independientes.

Presidente: D. José Luis Suárez Barragato (Independiente).

Vocales: Agueira Inversiones, S.L. representada por D. Juan Carlos Rodríguez Cebrián (dominical)  
D. Rafael Bravo Caro (dominical)  
D. José Manuel Serra Peris (Independiente)

Don José Luís Suárez Barragato dimitió como vocal del Consejo de Administración y consecuentemente como Presidente del Comité de Auditoría el 28 de julio de 2008. Igualmente el Sr. Serra Peris dimitió como vocal del Consejo de Administración, el 28 de agosto de 2.008. Debido a que estas dimisiones coincidió con la dimisión de otros dos consejeros independientes, el Consejo de Administración decidió asumir las competencias del Comité de Auditoría en tanto no se consiga superar la situación de concurso voluntario de acreedores y/o se consiga nombrar nuevos vocales independientes para el Consejo de Administración.

En consecuencia, dicho Comité no ha podido reunirse desde el pasado 28 de Julio de 2008.

A continuación se presenta a efectos informativo el índice de los asuntos examinados en las reuniones celebradas por el Comité de Auditoría durante el ejercicio 2008 de MARTINSA-FADESA, S.A.

#### Reunión de 25 de febrero de 2008:

**1º.-** Resultado de la revisión preliminar del Informe de Auditoría Externo a 30 diciembre de 2007 (presencia del Socio de Auditoría de ERNST & YOUNG).

**2º.-** Presentación de un borrador preliminar del cifrador y de la nota de evolución de los negocios a enviar a la CNMV relativos al 31-12-08 (Avance de resultados).

#### Reunión de 27 de marzo de 2008:

**1º.-** Recomendación a Consejo de Administración sobre las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio 2007.

#### Reunión de 22 de abril de 2008:

**1º.-** Revisión preliminar del Informe de Auditoría Externa a 30 diciembre de 2007 y revisión final de las Cuentas Anuales.

**2º.-** Informe de Gobierno Corporativo.

#### Reunión de 28 de abril de 2008:



1º.- Novedades sobre información Periódica a CNMV.

2º.- Novedades sobre los estados financieros individuales y consolidados (Presencia de Ernst & Young).

Reunión de 13 de mayo de 2008:

1º.- Información relativa al primer trimestre de 2008 a remitir a la CNMV.

Atentamente,

Ángel Varela

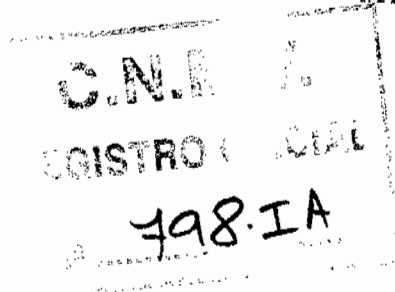
Secretario del Consejo de Administración

## Comisión Nacional del Mercado de Valores

Dirección de Mercados Secundarios

Serrano, 47

28001 Madrid



Madrid, a 10 de diciembre de 2009

Estimados señores:

**Re: Su escrito nº registro de salida 200121120 de 19 de Noviembre, recibido el 23 de noviembre de 2009.**

En relación con las cuestiones planteadas en su escrito de referencia, pasamos a dar cumplida respuesta a las mismas, respetando la numeración del escrito de origen, de forma que cada ordinal de esta contestación, responde al ordinal de la cuestión planteada en su escrito arriba referenciado.

**1.1.-** El número total de Incidentes de impugnación a la Lista de Acreedores provisional presentados por los acreedores y la Sociedad se ha elevado a cerca de 700, que acumulados representan la impugnación de más de 800 créditos. A esta fecha han sido resueltos 338 Incidentes.

La Sociedad no considera prudente llevar a cabo una estimación de la fecha en la que la totalidad de los Incidentes podrían quedar terminados, dado que este hecho depende de la intervención de cada una de las partes intervinientes en cada proceso y de la carga de trabajo del Juzgado, y resulta por lo tanto un dato aleatorio para esta parte.

**1.2.-** La fecha de aprobación del Convenio depende directamente del momento en que queden resueltas las demandas incidentales de impugnación a la Lista provisional de acreedores. Teniendo en cuenta la trascendencia a estos efectos de despejar la anterior incógnita, no podemos especular razonablemente acerca de la fecha posible o probable de aprobación de una propuesta de convenio. El porcentaje de acreedores que han manifestado al Juzgado nº1 del Concurso su voluntad de adherirse en el futuro a la propuesta de Convenio presentada por la Sociedad supera el 60 % de la suma de los créditos ordinarios del Concurso.

**1.3.-** No existe ninguna información adicional relevante acontecida con posterioridad a la remisión del Informe Financiero del primer semestre.

**2.1.-** Con relación a esta cuestión, indicar que el pasivo fiscal registrado surge prácticamente en su totalidad de la combinación de negocio registrada por la adquisición de Fadesa por parte de Martinsa. En dicha combinación de negocio se revalorizan los activos de la sociedad adquirida hasta su valor de mercado. Por otra parte, el crédito

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

# MARTINSA FADESA

fiscal surge por las provisiones dotadas por la pérdida de valor de los activos, coincidentes prácticamente en su totalidad con los que previamente fueron revalorizados. Como consecuencia de lo anterior, se ha procedido a activar sólo una parte del crédito fiscal (con el límite del pasivo fiscal) derivado de las pérdidas registradas porque, tal como se indica en la nota 1.2 de la memoria consolidada, la Sociedad ha elaborado un Plan de Viabilidad que prevé un plan de pagos de la totalidad de la deuda en 8 años. Lo anterior supone que, en dicho plazo, significativamente inferior al plazo límite establecido por la normativa en vigor, los activos recuperarán valor suficiente para compensar los créditos fiscales registrados.

**2.2.-** Como se indica en el apartado anterior, la práctica totalidad del pasivo fiscal está relacionada con la combinación de negocio, cuyo detalle se indica en la nota 20.4 de la memoria del ejercicio 2008.

**3.1** Con fecha 9 de Junio de 2009, los titulares de Warrants, tal y como han sido descritos en anteriores comunicaciones, y Martinsa-Fadesa S.A., alcanzaron un acuerdo transaccional para poner fin a los incidentes 361/2009; 368/2009, 369/2009, 370/2009 y 417/2009 acumulados bajo el primero de ellos, de demanda de impugnación de la lista de acreedores, y que fue objeto de reconvencción por la Sociedad.

Dicho acuerdo pone fin a toda posible controversia acerca de la efectiva existencia de un crédito a favor de los titulares de Warrants, la cuantía definitiva del mismo y la clasificación que le debe corresponder en la Lista definitiva de acreedores del concurso de Martinsa-Fadesa, S.A.

Las partes acordaron reconocer que el valor del crédito era de sesenta y tres millones de euros, su clasificación de crédito ordinario, y que cada parte soportaría sus costas en el proceso.

El acuerdo fue firmado por todos los titulares de Warrants, Martinsa-Fadesa y su Administración Concursal, y estaba sometido a la homologación de dicha transacción judicial por el Juzgado nº1 de lo Mercantil de A Coruña, que fue finalmente dictada por SSª, Ilmo. Pablo González-Carrero Fojón en fecha diecinueve de junio 2009 . Conforme a lo dispuesto por nuestra actual Ley de Enjuiciamiento Civil, dicha homologación tiene fuerza de cosa juzgada.

**3.2.-** Como consecuencia lo descrito en el apartado anterior, la compañía ha procedido a registrar el pasivo cierto que se deriva del acuerdo en sesenta y tres millones de euros (63.000.000.-€), aplicando el exceso de provisión existente por importe de sesenta y nueve millones (69.000.000.-€).

**4.1.-** En todas las transacciones de ventas de suelo registradas en el ejercicio 2008 y primer semestre de 2009 se han transmitido los riesgos y beneficios derivados de su propiedad, no estando sujetas a hitos urbanísticos o cualquier otra condición suspensiva o resolutoria.

**5.1.-** El número de contratos de compraventa actualmente en vigor que contemplan expresamente una cláusula de indemnización a favor del comprador por incumplimiento



2

# MARTINSA FADESA

de la vendedora es de 130 contratos sobre un total de 4.319, es decir un porcentaje del 3 % aproximadamente.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo anunciado en nuestra contestación de 15 de octubre de 2008 a su requerimiento acerca de esta misma cuestión, les informamos de que estimamos posible que de acuerdo con la sentencia dictada por el Juez del Concurso de la Sociedad en el incidente 1548/2009, se produzcan pronunciamientos judiciales que reconozcan daños materiales por retraso en la entrega a favor de clientes compradores que acrediten un daño efectivo, por importe cercano al coste de la mensualidad en alquiler de la vivienda adquirida, por cada mes de retraso.

**5.2.-** En relación con la información requerida en este apartado, les comunicamos que:

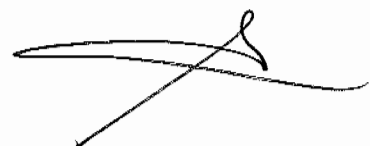
- i. El importe total de los anticipos recibidos de clientes asciende, según la última información disponible a 214.690.000.-€.
- ii. El porcentaje de anticipos cubiertos con garantía es de 129.130.000.-€, es decir de cerca del 60 %.
- iii. El grado de cobertura de dichas garantías es del 100 % más el interés legal del dinero, y se otorgan mediante aval a primer requerimiento de entidad bancaria o seguro de caución de compañía de seguros registrada por la totalidad de los anticipos que exige la Ley 57/1968 en el ordenamiento español.

**6.1.-** Con respecto al tratamiento contable de las participaciones que se mantienen en las sociedades Iberdom Sp. Z.o.o., Complejos Rurales Montesierra, S.L. y Nueva Ciudad Zafía, S.L., indicar que éstas no mantienen actividad alguna, contando como activo suelos para su desarrollo inmobiliario, si procede. El criterio de registro responde a la inactividad de las sociedades. Adicionalmente, el efecto sobre los activos consolidados del Grupo Martinsa-Fadesa, derivado del criterio de registro adoptado o, el que eventualmente pudiera corresponder, al de participaciones consolidadas por el método de participación, es nulo.

**6.2.-** En las sociedades Edificios del Noroeste, S.A., Obras y Suelos de Galicia, S.A. en Inmobiliaria Rialta, S.A. se trata de sociedades sin actividad y sin activos netos, siendo los únicos pasivos de las mismas saldos con compañías del grupo de importe no significativo, estando provisionado el saldo a cobrar en las cuentas anuales. El criterio de registro responde a la nula importancia relativa de los activos y pasivos de las sociedades participadas, a la inactividad que mantienen, y al efecto nulo en los estados financieros individuales y consolidados.

**6.3.-** La participación en la sociedad Grupo El Árbol Distribución y Supermercados, S.A. se consolida por el método de la participación en un subgrupo cuya sociedad matriz es Desarrollos de Proyectos Martinsa-Grupo Norte. Este subgrupo se consolida por el método de la participación en Martinsa-Fadesa, S.A. No obstante, se observa una errata en el texto remitido en referencia al porcentaje de participación, siendo éste del 20% en lugar del 16%. Dicha errata será corregida en las cuentas anuales de 2009.

La participación en Volca Inmuebles, S.L., siendo del 10%, se ha considerado como negocio conjunto, puesto que el interés de todos los socios es concluir el proceso de desarrollo del suelo, del que es propietaria Volca Inmuebles, S.L., y posterior





# MARTINSA FADESA

adjudicación de las parcelas que en proporción a su participación corresponda a cada socio. Siendo éste el único sentido del negocio de la sociedad participada, se ha consolidado la misma por el método de la participación.

**7.-** Los datos correctos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias y en la nota 21.2 de la memoria consolidada, observándose una errata en la nota 14, que será corregida en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

**8.-** Este aspecto no se reflejó así en las cuentas anuales consolidadas por no considerarlo relevante de cara a la imagen fiel, no obstante, en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009, los datos comparativos de este ejercicio serán presentados correctamente de tal forma que permita su comparabilidad.

~~Atentamente,~~

~~Ángel Varela~~

Secretario del Consejo de Administración