

**C.N.M.V.**

Sociedades Emisoras  
Informe Especial  
de Salvedades

Nº 12327 IE

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

Cuentas Anuales de MARTINSA-FADESA, S.A.  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2009

## INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de MARTINSA-FADESA, S.A.,  
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. (en adelante, la Sociedad) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, presentadas de acuerdo con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 26 de abril de 2010, en el que se expresaba una opinión que incorporaba las siguientes salvedades:

1.1 “Durante el ejercicio 2008 se produjo un deterioro del mercado inmobiliario el cual se ha prolongado durante el ejercicio 2009 y se mantiene en la actualidad. La disminución de la demanda de viviendas, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, han afectado negativamente a las valoraciones de los activos inmobiliarios.

En este contexto, tal y como se indica en la nota 1.2 de la memoria adjunta, la Sociedad y seis de sus Sociedades dependientes, Jafemafe, S.L., Inomar, S.L., Construcciones Pórtico, S.A., Fercler, S.L., Inmobiliaria Marplus, S.L. y Town Planning Consultores, S.L., presentaron el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil de la Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008 para la Sociedad dominante y el 10 de septiembre de 2008 para las otras seis sociedades, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. A la fecha del presente informe, el procedimiento se encuentra en su tramitación ordinaria, habiéndose emitido el Informe Provisional de la Administración Concursal y habiéndose presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008 una propuesta de Convenio de Acreedores y de Plan de Viabilidad elaborada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

En estas circunstancias, la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación del Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad mencionados anteriormente.”

1.2. "Así mismo, como también se indica en la nota 1.2 de la memoria adjunta, la suscripción del Convenio de Acreedores, en el que se fijará la masa pasiva, el calendario de su reembolso y las condiciones económicas del mismo, está pendiente de la elaboración del Informe definitivo de la Administración Concursal, una vez que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente se pronuncie sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. En este sentido, no es posible determinar a la fecha actual el efecto que pudiera derivarse sobre las cuentas anuales adjuntas, en su caso, de dicho pronunciamiento y de la suscripción del Convenio de Acreedores."

2. Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el Informe de los Administradores de la Sociedad en el que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre al 30 de junio de 2010 de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

3. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por Martinsa-Fadesa S.A. según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

4. El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

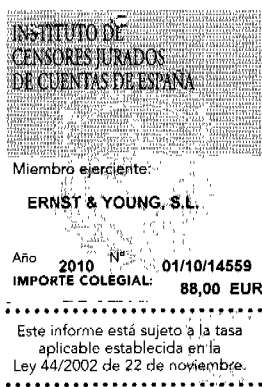
5. Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que a la fecha de este informe las situaciones que dieron lugar a las incertidumbres descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2009 siguen estando presentes, según se detalla en este informe en los párrafos siguientes.

6. Tal como indica en el Informe de los Administradores adjunto, a la fecha del presente Informe Especial, el procedimiento concursal de la Sociedad ha finalizado su fase común mediante el Auto del Juzgado de lo Mercantil número uno de La Coruña de fecha 21 de julio de 2010 iniciándose la apertura de la fase de convenio. No obstante, con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores presentó una nueva propuesta de convenio que a fecha de este informe está pendiente de ser admitida a trámite, por lo que la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en la información semestral al 30 de junio de 2010, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación definitiva del nuevo Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad.

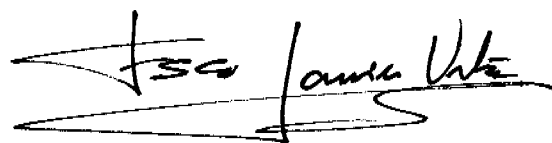
7. Como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, la Administración Concursal emitió el 16 de julio de 2010 sus textos definitivos, dado que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente ya ha finalizado su pronunciamiento sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad en relación con los créditos reconocidos en la Lista Provisional de Acreedores. No obstante, entre los importes de las masas activas y pasivas del informe provisional y el definitivo emitidos por la Administración Concursal, se produce una diferencia de, aproximadamente, 45 millones de euros de mayor valor patrimonial. No obstante, dicho importe no puede considerarse como un ajuste contable dado que la metodología y normas valorativas aplicadas por la Administración Concursal han seguido criterios de liquidación. Cabe destacar que las diferencias más significativas se producen por sentencias que recaen sobre incidentes concursales derivados de contratos privados de compra de suelo con obligaciones pendientes, tanto para la Sociedad como para el vendedor. A la fecha de emisión de este informe de revisión limitada, la Sociedad está elaborando un plan para la gestión y, en su caso, el registro contable de las diferencias que, en buena parte de los casos, dependerá de los acuerdos que se alcancen con los proveedores de suelo en base a las negociaciones que se establezcan.

En consecuencia, no es posible determinar de forma objetiva el impacto, en su caso, en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2010 de este proceso.

8. Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.



ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)



Francisco Javier Usto Alonso

30 de agosto de 2010

# MARTINSA \* FADESA

**INFORME QUE PRESENTA MARTINSA-FADESA, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2010 DE LAS SALVEDADEDES (INCERTIDUMBRES) QUE FUERON INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR ERNST & YOUNG, S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES DE MARTINSA-FADESA, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009.**

El presente informe se emite con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada al cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2010 de las salvedades (incertidumbres) que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. correspondientes al ejercicio 2009 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 26 de abril de 2010.

1. Las salvedades incluidas por los auditores eran las siguientes:

3. *"Durante el ejercicio 2008 se produjo un deterioro del mercado inmobiliario el cual se ha prolongado durante el ejercicio 2009 y se mantiene en la actualidad. La disminución de la demanda de viviendas, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, han afectado negativamente a las valoraciones de los activos inmobiliarios.*

*En este contexto, tal y como se indica en la nota 1.2 de la memoria adjunta, la Sociedad y seis de sus Sociedades dependientes, Jafemafe, S.L., Inomar, S.L., Construcciones Pórtico, S.A., Fercler, S.L., Inmobiliaria Marplus, S.L. y Town Planning Consultores, S.L., presentaron el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil de la Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008 para la Sociedad dominante y el 10 de septiembre de 2008 para las otras seis sociedades, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. A la fecha del presente informe, el procedimiento se encuentra en su tramitación ordinaria, habiéndose emitido el Informe Provisional de la Administración Concursal y habiéndose presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008 una propuesta de Convenio de Acreedores y de Plan de Viabilidad elaborada por el Consejo de Administración de la Sociedad.*

*En estas circunstancias, la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación de Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad mencionados anteriormente".*

4. *"Así mismo, como también se indica en la nota 1.2 de la memoria adjunta, la suscripción del Convenio de Acreedores, en el que se fijará la masa pasiva, el calendario de su reembolso y las condiciones económicas del mismo, está pendiente de la elaboración del Informe definitivo de la Administración Concursal, una vez que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente se pronuncie sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. En este sentido, no es posible determinar a la fecha actual el efecto que pudiera derivarse sobre las cuentas anuales adjuntas, en su caso, de dicho pronunciamiento y de la suscripción del Convenio de Acreedores".*

## 2. Informe del Consejo

Durante el mes de Julio de 2010, se han producido los siguientes hechos:

- A) Con fecha 21 de julio se ha dictado el Auto Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña poniendo fin a la fase Común y decretando la apertura de la Fase de Convenio, así como ordenando la formación de la Sección Quinta del Concurso.
- B) Con fecha 15 de julio de 2010 presentaron nueva propuesta de convenio los acreedores de Martinsa-Fadesa S.A., Caixa Galicia, La Caixa, Caja Madrid y Banco Popular. Esta propuesta de convenio está pendiente de ser admitida a trámite, lo que se espera que suceda durante el mes de septiembre.
- C) Con fecha 16 de julio de 2010 se presenta por parte de la Administración Concursal los textos definitivos.

Al haber sido presentada la propuesta de convenio por parte Caixa Galicia, La Caixa, Caja Madrid y Banco Popular con anterioridad a la presentación por parte de la Administración Concursal de la lista de acreedores definitiva, se imposibilita, de conformidad con la LC, la presentación de nuevas propuestas de convenio, para Martinsa-Fadesa, S.A. Sin embargo, sí se podrán presentar estas propuestas durante los treinta primeros días hábiles del plazo (hasta el 4 de octubre) en relación con las filiales, pues no se presentó ninguna propuesta de convenio relativa a las mismas durante la fase común.

Adicionalmente, se concede un plazo de 90 días (a contar desde el 4 de octubre) para presentar adhesiones o votos en contra a las propuestas de convenio que se presenten. Este plazo expira el día 4 de enero de 2011.

Dentro de los diez días siguientes a la finalización del plazo para presentar adhesiones a las propuestas de convenio (4 de enero), el Juez, mediante Providencia, determinará si la propuesta de convenio presentada alcanza la mayoría legalmente exigida (50% del pasivo ordinario).

Conforme los textos definitivos presentados por la Administración Concursal, la situación patrimonial de la sociedad a la fecha de la declaración del concurso, es la siguiente, en miles de euros:

<b>Inmovilizaciones</b>		<b>1.768.027.000,00</b>
Intangibles	3.655.000,00	
Materiales	77.656.000,00	
Financieras	1.686.716.000,00	

# MARTINSA \* FADESA

Existencias		4.505.978.000,00
Deudores		604.132.000,00
Inversiones financieras temporales		382.219.000,00
Tesorería		4.299.000,00
<b>A. TOTAL INVENTARIO MASA ACTIVA</b>		<b>7.264.655.000,00</b>
Créditos Privilegiados		1.878.435.509,36
Con Privilegio Especial	1.868.159.683,55	
Con Privilegio General	10.275.825,81	
Créditos Ordinarios		4.012.060.396,62
Créditos Subordinados		700.526.494,96
Créditos Contingentes con cuantía determinada y art. 87 L.C.		296.562.649,25
<b>B. TOTAL MASA PASIVA EXIGIBLE</b>		<b>6.887.585.050,19</b>
Créditos contra la masa	17.999.271,93	
<b>C. CRÉDITOS CONTRA LA MASA</b>		<b>17.999.271,93</b>
<b>D. PASIVO EXIGIBLE ( B+C)</b>		<b>6.905.584.322,12</b>
<b>E. PATRIMONIO NETO</b>		<b>359.070.677,88</b>

En consecuencia, el Total de Masa Pasiva Exigible, resulta ligeramente inferior al contenido en el Informe Provisional emitido por la Administración Concursal en Diciembre de 2008. Las diferencias más significativas son una reclasificación del pasivo, con un incremento de los créditos subordinados y decrecimiento de los Créditos Contingentes con cuantía determinada y art. 87 L.C., en consecuencia el impacto en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2010, no resultan afectados de forma significativa al total de pasivo exigible, con independencia de la debida reclasificación de algunos epígrafes.

Adicionalmente, ha de tenerse en cuenta que será necesario proceder a una adaptación de Plan de Viabilidad presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008, para dar cobertura al plan de pagos previsto Convenio de Acreedores presentado por Caixa Galicia, La Caixa, Caja Madrid y Banco Popular.

En base a todo lo anterior, entendemos que la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2010, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación definitiva del Convenio de Acreedores, presentado por Caixa Galicia, La



# MARTINSA \* FADESA

Caixa, Caja Madrid y Banco Popular ( y la realización de las modificaciones pertinentes al Plan de Viabilidad) , así como de la presentación y aprobación de convenios similares para el resto de sociedades filiales que se encuentran en concurso voluntario.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado por el Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En Madrid, a 30 de agosto de 2010



Fernando Martín Álvarez  
Presidente del Consejo de Administración

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
01 SET. 2010  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2010 ...115902...

**C.N.M.V.**  
Sociedades Emisoras  
Informe Especial  
de Salvedades  
Nº ...12377 IE...

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

Cuentas Anuales Consolidadas de MARTINSA-FADESA, S.A. y  
Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2009

## INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de MARTINSA-FADESA, S.A.,  
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de Martinsa-Fadesa, S.A. y Sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, presentadas de acuerdo con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 26 de abril de 2010, en el que se expresaba una opinión que incorporaba las siguientes salvedades:

1.1 "Durante el ejercicio 2008 se produjo un deterioro del mercado inmobiliario el cual se ha prolongado durante el ejercicio 2009 y se mantiene en la actualidad. La disminución de la demanda de viviendas, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, han afectado negativamente a las valoraciones de los activos inmobiliarios.

En este contexto, tal y como se indica en la nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad dominante y seis de sus Sociedades dependientes, Jafemafe, S.L., Inomar, S.L., Construcciones Pórtico, S.A., Fercler, S.L., Inmobiliaria Marplus, S.L. y Town Planning Consultores, S.L., presentaron el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil de la Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008 para la Sociedad dominante y el 10 de septiembre de 2008 para las otras seis sociedades, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. A la fecha del presente informe, el procedimiento se encuentra en su tramitación ordinaria, habiéndose emitido el Informe Provisional de la Administración Concursal y habiéndose presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008 una propuesta de Convenio de Acreedores y de Plan de Viabilidad elaborada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

En estas circunstancias, la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación del Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad mencionados anteriormente."

1.2 "Así mismo, como también se indica en la nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, la suscripción del Convenio de Acreedores, en el que se fijará la masa pasiva, el calendario de su reembolso y las condiciones económicas del mismo, está pendiente de la elaboración del Informe definitivo de la Administración Concursal, una vez que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente se pronuncie sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. En este sentido, no es posible determinar a la fecha actual el efecto que pudiera derivarse sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en su caso, de dicho pronunciamiento y de la suscripción del Convenio de Acreedores."

2. Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el Informe de los Administradores de la Sociedad dominante del Grupo en la que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre al 30 de junio de 2010 de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009.

3. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por Martinsa-Fadesa S.A. según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, y la Circular 1/2008, de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

4. El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

5. De acuerdo a su solicitud, hemos llevado a cabo una revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados consolidados de Martinsa-Fadesa, S.A. y Sociedades dependientes al 30 de junio de 2010 y sobre los que hemos emitido nuestro informe con fecha 30 de agosto de 2010, que debe ser leído conjuntamente con este informe especial.

6. Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que a la fecha de este informe las situaciones que dieron lugar a las incertidumbres descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio 2009 siguen estando presentes, según se detalla en este informe especial en los párrafos siguientes.

7. Tal como indica en el Informe de los Administradores adjunto, a la fecha del presente Informe Especial, el procedimiento concursal de la Sociedad ha finalizado su fase común mediante el Auto del Juzgado de lo Mercantil número uno de La Coruña de fecha 21 de julio de 2010 iniciándose la apertura de la fase de convenio. No obstante, con fecha 15 de julio de 2010, un grupo de acreedores presentó una nueva propuesta de convenio que a fecha de este informe está pendiente de ser admitida a trámite, por lo que la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en la información semestral al 30 de junio de 2010, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación definitiva del nuevo Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad.

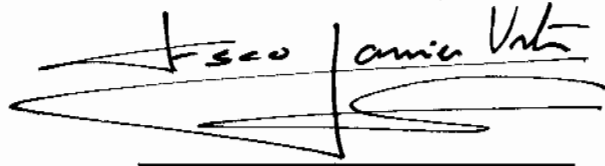
8. Como se indica en el Informe de los Administradores adjunto, la Administración Concursal emitió el 16 de julio de 2010 sus textos definitivos, dado que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente ya ha finalizado su pronunciamiento sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad en relación con los créditos reconocidos en la Lista Provisional de Acreedores. No obstante, entre los importes de las masas activas y pasivas del informe provisional y el definitivo emitidos por la Administración Concursal, se produce una diferencia de, aproximadamente, 45 millones de euros de mayor valor patrimonial. No obstante, dicho importe no puede considerarse como un ajuste contable dado que la metodología y normas valorativas aplicadas por la Administración Concursal han seguido criterios de liquidación. Cabe destacar que las diferencias más significativas se producen por sentencias que recaen sobre incidentes concursales derivados de contratos privados de compra de suelo con obligaciones pendientes, tanto para la Sociedad como para el vendedor. A la fecha de emisión de este informe de revisión limitada, la Sociedad está elaborando un plan para la gestión y, en su caso, el registro contable de las diferencias que, en buena parte de los casos, dependerá de los acuerdos que se alcancen con los proveedores de suelo en base a las negociaciones que se establezcan.

En consecuencia, no es posible determinar de forma objetiva el impacto, en su caso, en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2010 de este proceso.

9. Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.



ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)



Francisco Javier Usto Alonso

30 de agosto de 2010

## INFORME QUE PRESENTA MARTINSA-FADESA, S.A. (SOCIEDAD DOMINANTE) SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2010 DE LAS SALVEDADES (INCERTIDUMBRES) QUE FUERON INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR ERNST & YOUNG, S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE MARTINSA-FADESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009.

El presente informe se emite con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada al cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2010 de las salvedades (incertidumbres) que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Martinsa-Fadesa, S.A. y Sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2009 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 26 de abril de 2010.

1. Las salvedades incluidas por los auditores eran las siguientes:

3. *"Durante el ejercicio 2008 se produjo un deterioro del mercado inmobiliario el cual se ha prolongado durante el ejercicio 2009 y se mantiene en la actualidad. La disminución de la demanda de viviendas, el exceso de oferta y las restricciones crediticias existentes, han afectado negativamente a las valoraciones de los activos inmobiliarios.*

*En este contexto, tal y como se indica en la nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad dominante y seis de sus Sociedades dependientes, Jafemafe, S.L., Inomar, S.L., Construcciones Pórtico, S.A., Fercler, S.L., Inmobiliaria Marplus, S.L. y Town Planning Consultores, S.L., presentaron el 15 de julio de 2008 solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores en el Juzgado de lo Mercantil de la Coruña, que fue aceptada el 24 de julio de 2008 para la Sociedad dominante y el 10 de septiembre de 2008 para las otras seis sociedades, mediante auto del Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Mercantil. A la fecha del presente informe, el procedimiento se encuentra en su tramitación ordinaria, habiéndose emitido el Informe Provisional de la Administración Concursal y habiéndose presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008 una propuesta de Convenio de Acreedores y de Plan de Viabilidad elaborada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.*

*En estas circunstancias, la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a la aprobación de Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad mencionados anteriormente".*

4. *"Así mismo, como también se indica en la nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, la suscripción del Convenio de Acreedores, en el que se fijará la masa pasiva, el calendario de su reembolso y las condiciones económicas del mismo, está pendiente de la elaboración del Informe definitivo de la Administración Concursal, una vez que el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil que instruye el expediente se pronuncie sobre los incidentes concursales interpuestos por los acreedores y la Sociedad dominante en relación con los créditos reconocidos en la Lista de Acreedores. En este sentido, no es posible determinar a la fecha actual el efecto que pudiera derivarse sobre las cuentas anuales adjuntas, en su caso, de dicho pronunciamiento y de la suscripción del Convenio de Acreedores".*

## 2. Informe del Consejo

Durante el mes de Julio de 2010, se han producido los siguientes hechos:

- A) Con fecha 21 de julio se ha dictado el Auto Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña poniendo fin a la fase Común y decretando la apertura de la Fase de Convenio, así como ordenando la formación de la Sección Quinta del Concurso.
- B) Con fecha 15 de julio de 2010 presentaron nueva propuesta de convenio los acreedores de Martinsa-Fadesa S.A., Caixa Galicia, La Caixa, Caja Madrid y Banco Popular. Esta propuesta de convenio está pendiente de ser admitida a trámite, lo que se espera que suceda durante el mes de septiembre.
- C) Con fecha 16 de julio de 2010 se presenta por parte de la Administración Concursal los textos definitivos.

Al haber sido presentada la propuesta de convenio por parte Caixa Galicia, La Caixa, Caja Madrid y Banco Popular con anterioridad a la presentación por parte de la Administración Concursal de la lista de acreedores definitiva, se imposibilita, de conformidad con la LC, la presentación de nuevas propuestas de convenio, para Martinsa-Fadesa, S.A. Sin embargo, sí se podrán presentar estas propuestas durante los treinta primeros días hábiles del plazo (hasta el 4 de octubre) en relación con las filiales, pues no se presentó ninguna propuesta de convenio relativa a las mismas durante la fase común.

Adicionalmente, se concede un plazo de 90 días (a contar desde el 4 de octubre) para presentar adhesiones o votos en contra a las propuestas de convenio que se presenten. Este plazo expira el día 4 de enero de 2011.

Dentro de los diez días siguientes a la finalización del plazo para presentar adhesiones a las propuestas de convenio (4 de enero), el Juez, mediante Providencia, determinará si la propuesta de convenio presentada alcanza la mayoría legalmente exigida (50% del pasivo ordinario).

Conforme los textos definitivos presentados por la Administración Concursal, la situación patrimonial de la sociedad a la fecha de la declaración del concurso, es la siguiente, en miles de euros:

Inmovilizaciones		1.768.027.000,00
Intangibles	3.655.000,00	
Materiales	77.656.000,00	
Financieras	1.686.716.000,00	



# MARTINSA \* FADESA

Existencias		4.505.978.000,00
Deudores		604.132.000,00
Inversiones financieras temporales		382.219.000,00
Tesorería		4.299.000,00
<b>A. TOTAL INVENTARIO MASA ACTIVA</b>		<b>7.264.655.000,00</b>
Créditos Privilegiados		1.878.435.509,36
Con Privilegio Especial	1.868.159.683,55	
Con Privilegio General	10.275.825,81	
Créditos Ordinarios		4.012.060.396,62
Créditos Subordinados		700.526.494,96
Créditos Contingentes con cuantía determinada y art. 87 L.C.		296.562.649,25
<b>B. TOTAL MASA PASIVA EXIGIBLE</b>		<b>6.887.585.050,19</b>
Créditos contra la masa	17.999.271,93	
<b>C. CRÉDITOS CONTRA LA MASA</b>		<b>17.999.271,93</b>
<b>D. PASIVO EXIGIBLE ( B+C)</b>		<b>6.905.584.322,12</b>
<b>E. PATRIMONIO NETO</b>		<b>359.070.677,88</b>

En consecuencia, el Total de Masa Pasiva Exigible, resulta ligeramente inferior al contenido en el Informe Provisional emitido por la Administración Concursal en Diciembre de 2008. Las diferencias más significativas son una reclasificación del pasivo, con un incremento de los créditos subordinados y decrecimiento de los Créditos Contingentes con cuantía determinada y art. 87 L.C., en consecuencia el impacto en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2010, no resultan afectados de forma significativa al total de pasivo exigible, con independencia de la debida reclasificación de algunos epígrafes.

Adicionalmente, ha de tenerse en cuenta que será necesario proceder a una adaptación de Plan de Viabilidad presentado en el Juzgado de lo Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2008, para dar cobertura al plan de pagos previsto Convenio de Acreedores presentado por Caixa Galicia, La Caixa, Caja Madrid y Banco Popular.

En base a todo lo anterior, entendemos que la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2010, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, está condicionada fundamentalmente a

# MARTINSA \* FADESA

la aprobación definitiva del Convenio de Acreedores, presentado por Caixa Galicia, La Caixa, Caja Madrid y Banco Popular ( y la realización de las modificaciones pertinentes al Plan de Viabilidad) , así como de la presentación y aprobación de convenios similares para el resto de sociedades filiales que se encuentran en concurso voluntario.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado por el Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En Madrid, a 30 de agosto de 2010



Fernando Martín Álvarez  
Presidente del Consejo de Administración