

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 2010

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 2010, presentadas de acuerdo con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 30 de abril de 2011, en el que se expresaba una opinión que incorporaba las siguientes salvedades:

1.1 "Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, el Convenio de acreedores contempla en la segunda de sus dos alternativas, y entre otros aspectos con los que conforma en su conjunto dicha alternativa, el devengo de intereses de toda la deuda concursal ordinaria desde el 24 de julio de 2008, fecha de declaración del concurso de acreedores. La Sociedad ha registrado como gasto en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 calculados de acuerdo con las condiciones establecidas en la alternativa mencionada, por un importe de 352 millones de euros. En nuestra opinión, el reconocimiento de los mencionados intereses debería efectuarse una vez que se produzca la aprobación definitiva del Convenio de acreedores mediante sentencia firme, junto al resto de los efectos derivados de dicha aprobación, por lo que el resultado del ejercicio 2010 está infravalorado en 352 millones de euros y el pasivo no corriente sobrevalorado en dicho importe."

1.2. "Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, contra la Sentencia aprobatoria del Convenio de acreedores se anunció por parte de dos acreedores recurso de apelación mediante sendos escritos el 14 de marzo de 2011. En su resolución de 23 de marzo de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña emplazaba a dichos acreedores para que interpusiesen los correspondientes recursos ante la Audiencia dentro del plazo de los siguientes 20 días hábiles.

En relación con esta circunstancia, las cuentas anuales no incluyen información respecto a que con fecha 19 de abril de 2011 estos acreedores presentaron finalmente en plazo sus recursos de apelación en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña."

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 2011 de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2010.
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 2011, 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 2011.
5. Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que a la fecha de este informe las situaciones que dieron lugar a las salvedades descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2010, quedan actualizadas según se detalla en este informe en los párrafos 6 y 7 siguientes, respectivamente.
6. Tal y como se como indica en el Informe de los administradores adjunto, en la formulación de los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de junio de 2011 (periodo en el que se ha dictado la Sentencia aprobatoria del convenio de acreedores, con fecha 11 de marzo de 2011), la Sociedad ha seguido manteniendo básicamente el mismo criterio empleado en la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2010 (periodo en el que aún no se había dictado la Sentencia aprobatoria del convenio de acreedores), respecto al registro de los intereses de la deuda concursal ordinaria.
7. Tal y como se indica en el Informe de los administradores adjunto, la información mencionada en el párrafo 1.2 anterior, que no figuraba en las cuentas anuales del ejercicio 2010, ha sido incluida tanto en la información financiera correspondiente al segundo semestre de 2010, reformulada por el consejo de Administración en reunión celebrada el 27 de abril de 2011 y hecha pública el 24 de mayo de 2011, como en los estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes al semestre finalizado el 30 de junio de 2011.

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.

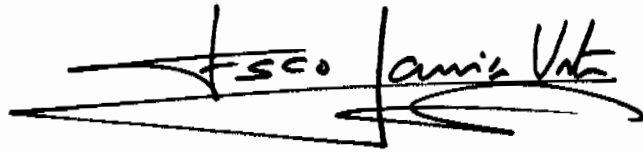
INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2011 N° 01/11/16743
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

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



Francisco Javier Usto Alonso

31 de agosto de 2011

INFORME QUE PRESENTA MARTINSA-FADESA, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2011 DE LAS SALVEDADES (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 2010.

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 2011 de las salvedades (incertidumbres) que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Martinsa-Fadesa, S.A. correspondientes al ejercicio 2010 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 30 de abril de 2011.

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

"2. Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, el Convenio de acreedores contempla en la segunda de sus dos alternativas, y entre otros aspectos con los que conforma en su conjunto dicha alternativa, el devengo de intereses de toda la deuda concursal ordinaria desde el 24 de julio de 2008, fecha de declaración del concurso de acreedores. La Sociedad ha registrado como gasto en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 calculados de acuerdo con las condiciones establecidas en la alternativa mencionada, por un importe de 352 millones euros. En nuestra opinión, el reconocimiento de los mencionados intereses debería efectuarse una vez que se produzca la aprobación definitiva del Convenio de acreedores mediante sentencia firme, junto al resto de los efectos derivados de dicha aprobación, por lo que el resultado del ejercicio 2010 está infravalorado en 352 millones de euros y el pasivo no corriente sobrevalorado en dicho importe.

3. Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, contra la Sentencia aprobatoria del Convenio de acreedores se anunció por parte de dos acreedores recurso de apelación mediante sendos escritos el 14 de marzo de 2011. En su resolución de 23 de marzo de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña emplazaba a dichos acreedores para que interpusiesen los correspondientes recursos ante la Audiencia dentro del plazo de los siguientes 20 días hábiles.

En relación con esta circunstancia, las cuentas anuales no incluyen información respecto a que con fecha 19 de abril de 2011 estos acreedores presentaron finalmente en plazo sus recursos de apelación en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 2 anterior y excepto por la omisión de la información que se detalla en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de MARTINSAFADESA, S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo."

2. Informe del Consejo

Desde la formulación de las Cuentas Anuales, se han producido los siguientes hechos:

- A) Contra dicha Sentencia de fecha 11 de marzo de 2011 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 se anunció recurso de apelación por parte de SHINSEI BANK LIMITED y de JER VALENCIA mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo, quedando finalmente presentado el 19 de abril y habiéndose presentado escrito de oposición por Martinsa Fadesa, S.A. el 25 de mayo. Adicionalmente, también presentaron escrito de oposición la Administración Concursal y determinados acreedores.
- B) Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que resuelve 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 pasado 9 de febrero de 2009 en el marco del Concurso de Acreedores de la Compañía. Dicha sentencia estima 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.
- C) En la información financiera correspondiente al segundo semestre de 2010, reformulada por el Consejo de Administración en reunión celebrada el 27 de abril y hecha pública el pasado día 24 de mayo, se informó que finalmente el recurso de apelación al que se hace referencia en el punto A) anterior, fue presentado el 19 de abril pasado, información que queda reiterada de nuevo en los estados financieros intermedios Condensados Consolidados referidos a 30 de Junio de 2011..

En base a todo lo anterior, el consejo entiende que se ha dado cumplida información a la que se refiere la salvedad indicada en el punto 3, del informe de auditoría de Ernst & Young, S.L., fechado el 30 de abril de 2011

Por lo que se refiere a la salvedad contenida el punto 2 del informe de auditoría de Ernst & Young, S.L., fechado el 30 de abril de 2011, el Consejo de Administración reitera que en su opinión al registrar los gastos financieros derivados de la deuda concursal por entender que muestra mejor la imagen fiel de la situación financiera y ello es acorde con las normas técnicas vigentes párrafos 40, 41 y 47 de la NIC 39. En este sentido durante el primer semestre de 2011 se han registrado los intereses devengados en este periodo según las condiciones del convenio, por importe de 45,391 millones de euros .

La alternativa de no registrar los gastos financieros derivados del Convenio hasta la aprobación definitiva de éste (sentencia firme), podría suponer que venciera el primer plazo de los pagos previstos en el Convenio antes de que se hubiera registrado los gastos financieros correspondientes. Téngase en cuenta, que en función del abanico de recursos y apelaciones previstos en nuestra legislación, no habría firmeza hasta pasados 2-5 años, por lo que al Consejo no le parece razonable, ni que exprese la imagen fiel esperar a la sentencia firme para recoger en sede contable esta situación.

Finalmente ha procedido a registrar la deuda concursal con sus intereses devengados en las condiciones que establece el Convenio, por entender que sería el tipo de interés efectivo, ante la ausencia de mercado para la Sociedad y la imposibilidad de determinar cualquier otro tipo teóricamente aplicable.

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.

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 2011

Fernando Martín Álvarez
Presidente del Consejo de Administración

C.M. S.A.
Sociedades Emisoras
Informe Especial
de Salvedades
Nº **43230 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 2010**

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 2010, presentadas de acuerdo con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 30 de abril de 2011, en el que se expresaba una opinión que incorporaba las siguientes salvedades:

1.1 "Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, el Convenio de acreedores contempla en la segunda de sus dos alternativas, y entre otros aspectos con los que conforma en su conjunto dicha alternativa, el devengo de intereses de toda la deuda concursal ordinaria desde el 24 de julio de 2008, fecha de declaración del concurso de acreedores. La Sociedad dominante ha registrado como gasto en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 calculados de acuerdo con las condiciones establecidas en la alternativa mencionada, por un importe de 354 millones de euros. En nuestra opinión, el reconocimiento de los mencionados intereses debería efectuarse una vez que se produzca la aprobación definitiva del Convenio de acreedores mediante sentencia firme, junto al resto de los efectos derivados de dicha aprobación, por lo que el resultado consolidado del ejercicio 2010 está infravalorado en 354 millones de euros y el pasivo no corriente sobrevalorado en dicho importe."

1.2 "Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, contra la Sentencia aprobatoria del Convenio de acreedores se anunció por parte de dos acreedores recurso de apelación mediante sendos escritos el 14 de marzo de 2011. En su resolución de 23 de marzo de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña emplazaba a dichos acreedores para que interpusiesen los correspondientes recursos ante la Audiencia dentro del plazo de los siguientes 20 días hábiles.

En relación con esta circunstancia, las cuentas anuales consolidadas no incluyen información respecto a que con fecha 19 de abril de 2011 estos acreedores presentaron finalmente en plazo sus recursos de apelación en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña."

2. Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el Informe de los administradores de la Sociedad dominante en la que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre al 30 de junio de 2011 de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010.
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 2011, 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 2011.
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 2011 y sobre los que hemos emitido nuestro informe con fecha 31 de agosto de 2011, 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 salvedades descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio 2010, quedan actualizadas según se detalla en este informe en los párrafos 7 y 8 siguientes, respectivamente.

7. Tal como se indica en el Informe de los administradores de la Sociedad dominante adjunto, en la formulación de los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de junio de 2011 (periodo en el que se ha dictado la Sentencia aprobatoria del convenio de acreedores, con fecha 11 de marzo de 2011), EL Grupo ha seguido manteniendo básicamente el mismo criterio empleado en la formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 (periodo en el que aún no se había dictado la Sentencia aprobatoria del convenio de acreedores), respecto al registro de los intereses de la deuda concursal ordinaria.

8. Tal y como se indica en el Informe de los administradores adjunto, la información mencionada en el párrafo 1.2 anterior, que no figuraba en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, ha sido incluida, tanto en la información financiera correspondiente al segundo semestre de 2010, reformulada por el consejo de Administración de la Sociedad dominante en reunión celebrada el 27 de abril de 2011 y hecha pública el 24 de mayo de 2011, como en los estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes al semestre finalizado el 30 de junio de 2011.

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.

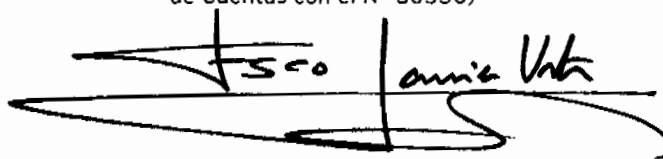
INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2011 N° 01/11/16744
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

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



Francisco Javier Ustoa Alonso

31 de agosto de 2011

INFORME QUE PRESENTA MARTINSA-FADESA, S.A. (SOCIEDAD DOMINANTE) SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2011 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 2010.

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 2011 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 2010 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 30 de abril de 2011.

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

“ 2. Tal y como se indica en Nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, el Convenio de acreedores contempla en la segunda de sus dos alternativas, y entre otros aspectos con los que conforma en su conjunto dicha alternativa, el devengo de intereses de toda la deuda concursal ordinaria desde el 24 de julio de 2008, fecha de declaración del concurso de acreedores. La Sociedad dominante ha registrado como gasto en el ejercicio 2010 la totalidad de los intereses desde el 24 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2010 calculados de acuerdo con las condiciones establecidas en la alternativa mencionada, por un importe de 354 millones de euro. En nuestra opinión, el reconocimiento de los mencionados intereses debería efectuarse una vez que se produzca la aprobación definitiva del Convenio de Acreedores mediante sentencia firme, junto al resto de los efectos derivados de dicha aprobación, por lo que el resultado consolidado del ejercicio 2010 está infravalorado en 354 millones de euros y el pasivo no corriente sobrevalorado en dicho importe.

3. Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria consolidada adjunta, contra la Sentencia aprobatoria del Convenio de acreedores se anunció por parte de dos acreedores recurso de apelación mediante sendos escritos el 14 de marzo de 2011. En su resolución de 23 de marzo de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña emplazaba a dichos acreedores para que interpusiesen los correspondientes recursos ante la Audiencia dentro del plazo de los siguientes 20 días hábiles.

En relación con esta circunstancia, las cuentas anuales consolidadas no incluyen información respecto a que con fecha 19 de abril de 2011 estos acreedores presentaron finalmente en plazo sus recursos de apelación en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de La Coruña.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 2 anterior y excepto por la omisión de la información que se detalla en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos,

la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de MARTINSA-FADESA, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación."

2. Informe del Consejo

Desde la formulación de las Cuentas Anuales, se han producido los siguientes hechos:

- A) Contra dicha Sentencia de fecha 11 de marzo de 2011 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 se anunció recurso de apelación por parte de SHINSEI BANK LIMITED y de JER VALENCIA mediante sendos escritos del siguiente 14 de marzo, teniendo el Juzgado por preparado dicho recurso mediante resolución de 23 de marzo, quedando finalmente presentado el 19 de abril y habiéndose presentado escrito de oposición por Martinsa Fadesa, S.A. el 25 de mayo. Adicionalmente, también presentaron escrito de oposición la Administración Concursal y determinados acreedores.
- B) Con fecha 4 de julio de 2011 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña ha dictado sentencia por la que resuelve 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 pasado 9 de febrero de 2009 en el marco del Concurso de Acreedores de la Compañía. Dicha sentencia estima 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.
- C) En la información financiera correspondiente al segundo semestre de 2010, reformulada por el Consejo de Administración en reunión celebrada el 27 de

abril y hecha pública el pasado día 24 de mayo, se informó que finalmente el recurso de apelación al que se hace referencia en el punto A) anterior, fue presentado el 19 de abril pasado, información que queda reiterada de nuevo en los estados financieros intermedios Condesados Consolidados referidos a 30 de Junio de 2011..

En base a todo lo anterior, el consejo entiende que se ha dado cumplida información a la que se refiere la salvedad indicada en el punto 3, del informe de auditoría de Ernst & Young, S.L., fechado el 30 de abril de 2011


Por lo que se refiere a la salvedad contenida el punto 2 del informe de auditoría de Ernst & Young, S.L., fechado el 30 de abril de 2011, el Consejo de Administración reitera que en su opinión al registrar los gastos financieros derivados de la deuda concursal por entender que muestra mejor la imagen fiel de la situación financiera y ello es acorde con las normas técnicas vigentes párrafos 40, 41 y 47 de la NIC 39. En este sentido durante el primer semestre de 2011 se han registrado los intereses devengados en este periodo según las condiciones del convenio, por importe de 45,391 millones de euros .

La alternativa de no registrar los gastos financieros derivados del Convenio hasta la aprobación definitiva de éste (sentencia firme), podría suponer que venciera el primer plazo de los pagos previstos en el Convenio antes de que se hubiera registrado los gastos financieros correspondientes. Téngase en cuenta, que en función del abanico de recursos y apelaciones previstos en nuestra legislación, no habría firmeza hasta pasados 2-5 años, por lo que al Consejo no le parece razonable, ni que exprese la imagen fiel esperar a la sentencia firme para recoger en sede contable esta situación.

Finalmente ha procedido a registrar la deuda concursal con sus intereses devengados en las condiciones que establece el Convenio, por entender que sería el tipo de interés efectivo, ante la ausencia de mercado para la Sociedad y la imposibilidad de determinar cualquier otro tipo teóricamente aplicable.

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 2011


Presidente del Consejo de Administración