

Informe de Auditoría

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de MARTINSA-FADESA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de MARTINSA-FADESA, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto, y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 1 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.

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 del Convenio de Acreedores y al cumplimiento del Plan de Viabilidad mencionados anteriormente.

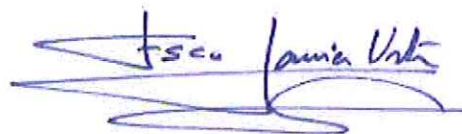
4. Así mismo, como también se indica en la nota 1.2 de la memoria adjunta, la suscripción del Convenio de Acreedores, en el que se fijará la masa pasiva, el calendario de su reembolso y las condiciones económicas del mismo, está pendiente de la elaboración del Informe definitivo de la Administración 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.

5. Tal y como se indica en la nota 2.2 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor de las inversiones inmobiliarias, las existencias y otros activos de naturaleza inmobiliaria, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Al 31 de diciembre de 2009, el deterioro acumulado en el valor de los activos registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 2.982 millones de euros.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las Incertidumbres descritas en las salvedades 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de MARTINSA-FADESA, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de MARTINSA-FADESA, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



Francisco Javier Ustoa Alonso

26 de abril de 2010