

MARTINSA-FADESA, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión intermedio
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2014

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de MARTINSA-FADESA, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de MARTINSA-FADESA, S.A. (en adelante “la Sociedad dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado al 30 de junio de 2014, la cuenta de resultados intermedia consolidada, el estado de resultado global intermedio consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 1.2 adjunta, en la que se menciona que la Sociedad Dominante, así como otras sociedades del Grupo, se hallan en situación concursal desde el ejercicio 2008. Asimismo, como se indica en la Nota 1.3, la Sociedad Dominante, a la fecha actual, ha gestionado y cerrado acuerdos que han permitido mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos, excepto por la cuota del convenio con vencimiento 31 de diciembre de 2013, por importe de 39 millones de euros. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante adoptó

el 13 de enero de 2014 la decisión de acogerse al mecanismo corrector contemplado en el apartado (i) de la Cláusula 3.4 del Convenio de Acreedores, conforme al cual la falta de pago total de una anualidad del Convenio no supone el incumplimiento del mismo. En la actualidad, la Sociedad Dominante continúa negociando con sus principales acreedores financieros la reestructuración de su deuda concursal que permita la continuidad de las operaciones del Grupo.

Asimismo, como se indica en las Notas 2.2 y 14, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, motivadas principalmente por el deterioro registrado en la valoración de los activos inmobiliarios, la Sociedad Dominante presenta al 30 de junio de 2014 un patrimonio neto negativo, no encontrándose a la fecha actual en situación de disolución según el artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, el Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, cuya prórroga finaliza el 31 de diciembre de 2014, permite, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, no computar determinadas pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias o de préstamos y partidas a cobrar reconocidas en los estados financieros.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes reflejados en los estados financieros semestrales resumidos consolidados adjuntos, que dependerá del cumplimiento del Nuevo Plan de Viabilidad, del éxito de las operaciones futuras, de la consecución con éxito del proceso de reestructuración de la deuda concursal, de la evolución del mercado inmobiliario y de las consecuencias que esta evolución tenga en el valor de los activos del Grupo, así como del mantenimiento de la vigencia del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 2.2, 6, y 10 adjuntas, en las que se menciona que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado actualizaciones al 30 de junio de 2014 de las valoraciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2013, que estaban basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de obtención de liquidez del Grupo mencionado en el párrafo 4 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en los estados financieros intermedios, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 1.2 y 18, en las que se indica que la sociedad del Grupo Inmobiliaria Fadesamex, S.A. de C.V., mantiene al 30 de junio de 2014 activos valorados en libros por importe de 109 millones de euros sujetos a una orden de embargo como consecuencia de una reclamación judicial por impago. Adicionalmente, el 30 de septiembre de 2013, dicha sociedad solicitó la declaración de concurso voluntario ante el Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en México D.F., la cual fue admitida por el Juzgado competente mediante sentencia del 4 de marzo de 2014, encontrándose actualmente en fase de conciliación, de acuerdo con lo estipulado en la legislación concursal mexicana, y estando pendiente el reconocimiento, graduación y prelación de créditos concursales. A la fecha actual no es posible determinar con fiabilidad los impactos que podrían producirse sobre los estados financieros intermedios adjuntos, derivados de la situación concursal de dicha filial, que dependerán de la superación con éxito del Concurso de Acreedores y del levantamiento de los embargos mantenidos sobre sus principales activos.

Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

Estas cuestiones no modifican nuestra conclusión.

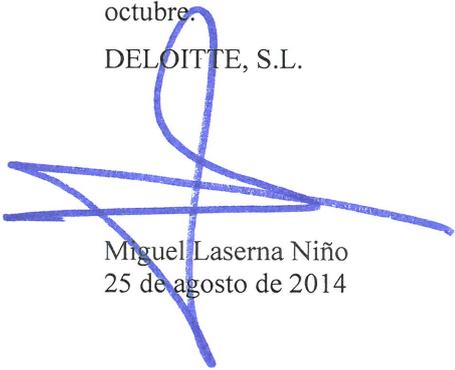
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período 2014. Nuestro trabajo 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 las sociedades consolidadas.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Miguel Laserna Niño
25 de agosto de 2014