

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados
Édison, 4
28006 Madrid

Att: D. Paulino García Suárez.

Madrid, a 27 de septiembre de 2013

Estimados señores:

Re: Su escrito nº registro de salida 2013144112 de 11 de septiembre, recibido el 16 de septiembre de 2013.

En relación con su escrito de referencia, en que se planteaban determinadas cuestiones, que reproducimos, pasamos a dar cumplida respuesta a las mismas:

1. La nota 1.3 de las cuentas anuales resumidas consolidadas del primer semestre de 2013, relativa al Plan de Viabilidad, explica que hasta la fecha e formulación de dichos estados financieros intermedios, la sociedad dominante ha gestionado y cerrado acuerdos que han permitido mantener la liquidez atendiendo los pagos comprometidos. Según señala, la entidad mantiene un cash flow operativo que arroja un saldo negativo de 18 millones de euros al cierre del ejercicio 2013 sin considerar financiación adicional. En este sentido, la memoria señala que *"Si se confirmara esta circunstancia supondría el incumplimiento del Convenio, con sus correspondientes efectos"*

La mencionada nota también señala que se mantienen negociaciones con entidades financieras para obtener la financiación adicional permitida en el Convenio que compense el desequilibrio de tesorería estimado a fin del ejercicio 2013, así como la realización de determinadas operaciones comerciales con generación de tesorería adicionales a las incluidas en el mencionado cash flow.

- 1.1 A este respecto, deberán explicar detalladamente el estado en que se encuentran las referidas negociaciones con entidades financieras a la fecha de contestación al presente requerimiento.
- 1.2 Aclaren si ha habido avances en relación con las ventas de suelos y patrimonio de la sociedad dominante, que previsiblemente pudieran solventar las tensiones de liquidez comentadas. En caso afirmativo, describan los principales aspectos de estas operaciones y la fecha prevista para su cierre.
- 1.3 Aporten cualquier otra información que consideren oportuna relativa a las distintas alternativas que está analizando la dirección de Martinsa-Fadesa para solventar el saldo negativo de tesorería al fin del ejercicio 2013.

A la fecha de este documento la Sociedad Dominante continúa con su actividad, dentro de las dificultades derivadas de la actual situación económica general, crisis financiera y especialmente del sector inmobiliario. Dicha actividad está centrada en el cumplimiento del Convenio para lo cual: (i) se están explorando

todas las alternativas que el mercado proporciona, tanto de ventas de activos en España y extranjero, como de importantes operaciones comerciales o corporativas de activos situados en el extranjero, (ii) ventas a entidades financieras de activos contemplados en el Convenio de Acreedores como herramienta de obtención de liquidez y (iii) obtención de líneas de liquidez puntuales.

Fruto de las gestiones realizadas, el desfase de tesorería contemplado en el plan de pagos, por importe de 61 millones de euros a finales del año 2012, quedó superado al realizar el pago en dicha fecha del segundo vencimiento del Convenio.

A la fecha de este documento el desfase de tesorería previsto para finales de 2013 asciende a 17 millones de euros. La Sociedad Dominante mantiene las actuaciones descritas anteriormente para conseguir superar dicho desfase. No obstante lo anterior, el Convenio prevé, entre otras medidas que es necesario dos impagos para que pueda ser considerado que existe incumplimiento de Convenio y, además, también contempla la posibilidad de convertir en préstamo participativo los créditos vencidos hasta un máximo de un 35%. El 65% restante deberá ser pagado en las fechas establecidas, importe incluido en el desfase indicado anteriormente.

Por otra parte, la Sociedad Dominante aplicará todas las medidas contempladas en el Convenio antes de un hipotético incumplimiento del mismo y, en todo caso, los efectos para el Grupo del mencionado incumplimiento se regulan en la Ley Concursal.

2. La nota 2 de las cuentas anuales resumidas consolidadas del primer semestre de 2013, sobre políticas contables, describe que las pérdidas significativas incurridas en los últimos ejercicios han motivado que el patrimonio neto de la sociedad dominante al 30 de junio de 2013 sea negativo en 3.934 millones de euros, lo que implica que aun descontando las pérdidas por deterioro de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, conforme al RD Ley 10/2008 (2.284 millones de euros) y los préstamos participativos (1.488 millones de euros) se encontraría en el supuesto de disolución del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, existiendo un déficit patrimonial de 162 millones de euros.

No obstante lo anterior, los administradores de la sociedad dominante han preparado los estados financieros intermedios aplicando el principio de empresa en funcionamiento, al considerar como factores mitigantes las siguientes acciones realizadas:

- Aprobación por la Comisión de Control y Seguimiento del Convenio (CCS) para convertir en préstamos participativos los intereses devengados en el primer semestre de 2013 por los créditos concursales ordinarios, que ascienden a 27 millones de euros. Esta aprobación está condicionada a que se consiga cubrir el desequilibrio restante con otras medidas, según se describe a continuación.

- Comunicación escrita favorable por parte de determinados acreedores para formalizar la conversión de créditos subordinados concursales en préstamos participativos por importe de 139 millones de euros.
 - Solicitud a acreedores complementarios a los incluidos en el apartado anterior, titulares de créditos concursales subordinados por importe de 100 millones de euros, para que conviertan, en el importe necesario, sus créditos en préstamos participativos, según las condiciones definidas en el Convenio de Acreedores.
- 2.1. Indíquese si, a la fecha de respuesta a este requerimiento, ha habido algún avance respecto a los puntos anteriores.
- 2.2. Medidas y calendario para superar el supuesto de disolución del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital

Como se indica en la nota 11 de las notas de las cuentas anuales resumidas consolidadas del primer semestre de 2013, si bien a 30 de junio de 2013 la Sociedad Dominante se hallaba en causa legal de disolución, a la fecha de formulación de las mencionadas cuentas anuales resumidas, 31 de julio de 2013, dicha causa había sido superada al contar con la aprobación necesaria en cada caso para convertir deuda en préstamos participativos por importe superior al desequilibrio patrimonial existente. Indicar que esta conversión fue ratificada por el Consejo de Administración celebrado en la fecha anteriormente señalada.

Adicionalmente, con posterioridad a la fecha formulación se han obtenido nuevas aprobaciones de titulares de créditos concursales para convertirlos en participativos, atendiendo a la petición realizada por la Sociedad Dominante.

Atentamente, _

Ángel Varela
Secretario del Consejo de Administración