

grupoaisa

INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS SALVEDADES INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992 en relación con la obligación en informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. correspondientes al ejercicio 2008 elaborado por BDO Audiberia.

Las salvedades a las que hace referencia el informe de auditoría de BDO, así como las consideraciones a realizar por la Sociedad, son las siguientes:

- 1. Con fecha 27 de mayo de 2009, la Sociedad ha resuelto la inversión financiera de 18.032 miles de euros incluida dentro del epígrafe de "Otras inversiones en capital" de la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas. Esta resolución se ha formalizado mediante escritura pública y supone la recepción, en forma de dación de pago, por una sociedad participada indirectamente al 100% por la Sociedad, de unos terrenos que tienen una valoración a 31 de diciembre de 2008 de 10.397 miles de euros y que soportan determinadas cargas por importe de 2.378 miles de euros, generando la correspondiente cuenta a cobrar con dicha sociedad del Grupo. Tal y como se menciona en el párrafo 7 de este informe, la recuperación de esta cuenta a cobrar irá ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Aisa en su conjunto, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común.*

No se ha realizado provisión en las cuentas individuales de AISA al haberse ya provisionado por importe de 17 millones de euros dicha inversión en las cuentas a 30.06.2009 de la sociedad participada tenedora de dichos activos, de forma que dicho riesgo desaparece en las cuentas consolidadas del Grupo.

- 2. Tal y como se detalla en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, dentro del epígrafe de "Otros créditos", la Sociedad mantiene varios préstamos con la sociedad Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. por un importe global de 7.203 miles de euros, cuya recuperación está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene este prestatario con la Generalitat de Cataluña. A la fecha actual, existe una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final de dicho recurso, por lo que existe una incertidumbre respecto a la recuperación de estos préstamos.*

Entendemos que existen esperanzas razonables para la resolución favorable del contencioso teniendo en cuenta lo siguiente: En fecha 8 de junio de 2009, TRANSCOM nos comunicó la sentencia recaída en primera instancia en el recurso contencioso-administrativo contra la Generalitat, por la cual se desestimaba su pretensión. Dicha sentencia ha sido recurrida, estando pendiente la formalización el recurso ante el Tribunal Superior que, en este caso, es el Tribunal Supremo. La sentencia desestima la pretensión de TRANSCOM por razones

formales, al entender que el procedimiento y la acción ejercitada no es la adecuada, ya que estima el Tribunal que debería exigirse la responsabilidad a la Administración, no por razones urbanísticas, sino por la responsabilidad objetiva debida al mal funcionamiento de sus servicios públicos. Así pues, nos indica TRANSCOM que sus abogados (Cuatrecasas Abogados) están preparando la interposición de un nuevo recurso contencioso-administrativo que utilice la vía señalada por el propio Tribunal para exigir dicha responsabilidad objetiva; amén del recurso anterior. Es importante mencionar que el perito judicial, esto es, el designado por el Juzgado, dio la razón a TRANSCOM y estableció los perjuicios sufridos en 50 Millones de €, considerando las inversiones realizadas en 97 Millones de € en el caso de considerar el lucro cesante, al sumarse los intereses que procederían desde hace 7 años, cuando se produjo la desclasificación de los terrenos por parte de la Generalitat, el importe superaría los 100 Millones de €.

Existe asimismo otro recurso contencioso-administrativo contra la Generalitat, exigiendo el desarrollo de una licencia portuaria otorgada por la Dirección General de Costas, en relación con el puerto que existe en dichos terrenos y que se halla suspendido por iniciativa de la propia TRANSCOM, mientras duren las negociaciones y transacciones que se mantienen con la Generalitat para resolver de una manera amistosa el conflicto. En efecto, en el día de hoy, están muy avanzadas las negociaciones entre la Generalitat a través del Institut Català del Sòl y TRANSCOM, para resolver de una manera amistosa este expediente, permutando el puerto y los terrenos de Sant Pere Pescador por otros en Montcada i Reixac, que serían objeto de un desarrollo urbanístico. Dichos terrenos, se les asignaría una edificabilidad de 3.600 viviendas, la mitad de VPO y la mitad libres, y unos 11.000 m² aproximadamente de áreas comerciales

- 3. Tal y como se indica en las Notas 8 y 16 de la memoria adjunta, la Sociedad posee inversiones financieras no corrientes con empresas del grupo y asociadas y saldos a cobrar con empresas del grupo y asociadas por un importe neto de 17.262 miles de euros y 104.645 miles de euros, respectivamente. La cobrabilidad de estos saldos va ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Aisa en su conjunto, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común. Asimismo, la Sociedad tiene avales prestados a empresas del Grupo y asociadas ante entidades financieras por un importe aproximado de 100.000 miles de euros.*

Una vez ejecutada la operación de aumento de capital en AISA, el nuevo Consejo decidirá la absorción por parte de AISA de las sociedades participadas, por lo que en ese caso desaparecerían los saldos deudores

- 4. En la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. El impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios, ha implicado un deterioro de 21.437 miles de euros en el resultado del ejercicio 2008, y un deterioro acumulado de 64.465 miles de euros en el patrimonio neto de la Sociedad. Considerando la caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios en los últimos meses, y muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad y dada la existencia de muy pocas transacciones comparables, y dada la situación financiera del Grupo*

mencionada en el párrafo 9 siguiente, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual, así como ajustarse dichas valoraciones a la baja de forma significativa en el futuro dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario.

En el caso que de nuevas valoraciones realizadas por expertos independientes demostrasen nuevas minusvalías en los activos de la sociedad, se procedería a su registro contable. La valoración, firmada el 16 de abril de 2009, ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors y de acuerdo con los Principios Generales aplicados a todas las valoraciones llevadas a cabo por Knight Frank España. Entendemos, por tanto, que la valoración sobre la que nos hemos basado para el registro correspondiente de minusvalías es suficiente.

9. *La Sociedad se ha visto afectada negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso y obras terminadas, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Gastos por deterioro" de 21.437 miles de euros. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo de las que es cabecera han entrado en situación de fondos propios negativos, y la Sociedad se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial al ser su patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social.*

Adicionalmente, en la Nota 15 "Deudas con Entidades de Crédito", incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe pendiente de 73.367 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 el Grupo Aisa incumple los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado, y ha incumplido los pagos de principal relativos al mismo que vencían en el ejercicio 2008. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, así como los impagos del préstamo, implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado a la Sociedad su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito. Asimismo, la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, que se mantienen con otras entidades financieras, están también vencidas y/o impagadas, al igual que los intereses que devengan las mismas, y existen diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de estas deudas, tal y como se indica en la Nota 20 de la memoria adjunta. La Sociedad ha iniciado con las entidades financieras acreedores un proceso de renegociación de la deuda vencida, estando pendiente de aprobación a la fecha actual. En dicha Nota 20 se detallan asimismo, otras demandas y contingencias de las que tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual de la sociedad pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados.

Tal y como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales adjuntas, desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa

Española. Sin embargo, desde el 15 de mayo de 2008, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización.

Tal y como se indica en la Nota 24 de las cuentas anuales adjuntas con fecha enero 2009 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con el acreedor ASEFA, que presentó solicitud de declaración de concurso necesario durante 2008, cancelándose dicha solicitud de concurso.

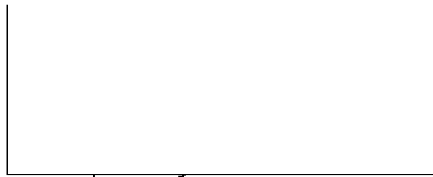
La Sociedad ha firmado, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasen a ser los accionistas de referencia de la Sociedad. Dicha ampliación de capital, que incluirá previamente una reducción de capital para compensar pérdidas se procederá a realizar en una Junta General Extraordinaria que se convocará antes del 30 de julio de 2009, e implicará una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, una capitalización de deudas con accionistas y/o terceros que estén vencidas y sean exigibles y que se hallen incluidas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, una aportación dineraria de hasta 25 millones de euros a suscribir por los accionistas de la Sociedad y una capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad dominante, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales consolidadas y por un importe global aproximado de 24.266 miles de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital. Asimismo, la Sociedad ha elaborado conjuntamente con Grupo Fergo, un plan de viabilidad a 9 años que contempla la integración de ambos Grupos, y que se basa, entre otros aspectos, en alcanzar un acuerdo de refinanciación de la deuda financiera con las entidades bancarias.

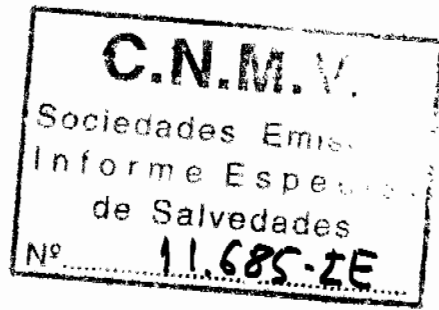
Según la Dirección de la Sociedad, la integración del Grupo Fergo va a aportar una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo. Se trata de cambiar el modelo de negocio para incorporar las capacidades necesarias para afrontar con garantías el ciclo recesivo del sector inmobiliario.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas. A la fecha actual la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales adjuntas dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la renegociación de los plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

Al fecha actual, se sigue el proceso anunciado con el Grupo FERGO que permitirá a AISA restablecer su situación patrimonial mediante las ampliaciones de capital aprobadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009. Al mismo tiempo, se está avanzando en las negociaciones con las entidades financieras para la refinanciación de la deuda de forma que se prevé su finalización en septiembre.

Barcelona, 29 de julio de 2009


D. GENÍS MARFÀ PONS
Presidente



ACTUACIONES ACTIVIDADES E
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Informe Especial de Actualización
de Salvedades

BDO

BDO Audiberia

**INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL REAL DECRETO 1362/2007,
DE 19 DE OCTUBRE**

A los Administradores de **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**, para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales individuales de **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.** correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 30 de mayo de 2009, en el que expresamos una opinión con salvedades, con las salvedades descritas a continuación:

5. *Con fecha 27 de mayo de 2009, la Sociedad ha resuelto la inversión financiera de 18.032 miles de euros incluida dentro del epígrafe de "Otras inversiones en capital" de la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas. Esta resolución se ha formalizado mediante escritura pública y supone la recepción, en forma de dación de pago, por una sociedad participada indirectamente al 100% por la Sociedad, de unos terrenos que tienen una valoración a 31 de diciembre de 2008 de 10.397 miles de euros y que soportan determinadas cargas por importe de 2.378 miles de euros, generando la correspondiente cuenta a cobrar con dicha sociedad del Grupo. Tal y como se menciona en el párrafo 7 de este informe, la recuperación de esta cuenta a cobrar irá ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Aisa en su conjunto, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común.*
6. *Tal y como se detalla en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, dentro del epígrafe de "Otros créditos", la Sociedad mantiene varios préstamos con la sociedad Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. por un importe global de 7.203 miles de euros, cuya recuperación está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene este prestatario con la Generalitat de Cataluña. A la fecha actual, existe una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final de dicho recurso, por lo que existe una incertidumbre respecto a la recuperación de estos préstamos.*
7. *Tal y como se indica en las Notas 8 y 16 de la memoria adjunta, la Sociedad posee inversiones financieras no corrientes con empresas del grupo y asociadas y saldos a cobrar con empresas del grupo y asociadas por un importe neto de 17.262 miles de euros y 104.645 miles de euros, respectivamente. La cobrabilidad de estos saldos va ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Aisa en su conjunto, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común. Asimismo, la Sociedad tiene avales prestados a empresas del Grupo y asociadas ante entidades financieras por un importe aproximado de 100.000 miles de euros.*
8. *En la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. El impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios, ha implicado un deterioro de 21.437 miles de euros en el resultado del ejercicio 2008, y un deterioro acumulado de 64.465 miles de euros en el patrimonio neto de la Sociedad. Considerando la caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios en los últimos meses, y muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad y dada la existencia de muy pocas transacciones comparables, y dada la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 9 siguiente, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias, no registradas en las cuentas anuales del ejercicio 2008, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual, así como ajustarse dichas valoraciones a la baja de forma significativa en el futuro dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario.*

9. La Sociedad se ha visto afectada negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso y obras terminadas, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Gastos por deterioro" de 21.437 miles de euros. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo de las que es cabecera han entrado en situación de fondos propios negativos, y la Sociedad se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial al ser su patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social.

Adicionalmente, en la Nota 15 "Deudas con Entidades de Crédito", incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe pendiente de 73.367 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 el Grupo Aisa incumple los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado, y ha incumplido los pagos de principal relativos al mismo que vencían en el ejercicio 2008. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, así como los impagos del préstamo, implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado a la Sociedad su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito. Asimismo, la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, que se mantienen con otras entidades financieras, están también vencidas y/o impagadas, al igual que los intereses que devengan las mismas, y existen diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de estas deudas, tal y como se indica en la Nota 20 de la memoria adjunta. La Sociedad ha iniciado con las entidades financieras acreedoras un proceso de renegociación de la deuda vencida, estando pendiente su finalización a la fecha actual. En dicha Nota 20 se detallan asimismo, otras demandas y contingencias de las que tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual de la Sociedad pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados.

Tal y como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales adjuntas, desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Sin embargo, desde el 15 de mayo de 2008, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización.

Tal y como se indica en la Nota 24 de las cuentas anuales adjuntas con fecha enero 2009 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con el acreedor ASEFA, que presentó solicitud de declaración de concurso necesario durante 2008, cancelándose dicha solicitud de concurso.

La Sociedad ha firmado, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasen a ser los accionistas de referencia de la Sociedad. Dicha ampliación de capital, que incluirá previamente una reducción de capital para compensar pérdidas, se procederá a realizar en una Junta General Extraordinaria que se convocará antes del 30 de julio de 2009, e implicará una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, una capitalización de deudas con accionistas y/o terceros que estén vencidas, sean exigibles y que se hallan incluidas en estas cuentas anuales del Grupo AISA, una aportación dineraria de hasta 25 millones de euros a suscribir por los accionistas de la Sociedad, y una capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales del Grupo AISA y por un importe global aproximado de 24.266 miles de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital. Asimismo, la Sociedad ha elaborado conjuntamente con Grupo Fergo, un plan de viabilidad a 9 años que contempla la integración de ambos Grupos, y que se basa, entre otros aspectos, en alcanzar un acuerdo de refinanciación de la deuda financiera con las entidades bancarias.

Según la Dirección de la Sociedad, la integración de Grupo Fergo va a aportar una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo. Se trata de una operación que pretende cambiar el modelo de negocio para incorporar las capacidades necesarias para afrontar con garantías el ciclo recesivo del sector inmobiliario.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas. A la fecha actual la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales adjuntas dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la renegociación de los plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

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 adjunta de fecha 30 de junio de 2009, que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad, 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 admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, 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 se hubiesen podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral al 30 de junio de 2009.

Como resultado de nuestro análisis, les informamos que:

- i) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la inversión financiera de 18.032 miles de euros, que se resolvió mediante dación de pago de unos terrenos a una sociedad participada por la Sociedad, generando la correspondiente cuenta a cobrar con dicha sociedad participada y cuya recuperación generaba incertidumbre, esta salvedad se mantiene a la fecha de emisión de este informe, dado que la cobrabilidad de estos saldos va ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Aisa en su conjunto, lo que a la fecha actual no nos es posible evaluar tal y como se detalla en el párrafo "v" siguiente.
- ii) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la recuperación de los créditos concedidos a la sociedad "Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L." por importe de 7.203 miles de euros, la Sociedad no nos ha podido facilitar ninguna información adicional al respecto, por lo que se mantiene dicha incertidumbre a la fecha actual.
- iii) En lo referente a la incertidumbre por la recuperabilidad de las inversiones financieras no corrientes en empresas del grupo y asociadas y los saldos a cobrar de sociedades del grupo y asociadas por un importe neto de 17.262 miles de euros y 104.645 miles de euros respectivamente, esta salvedad se mantiene a la fecha de emisión de este informe, dado que la cobrabilidad de estos saldos va ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Aisa en su conjunto, lo que a la fecha actual no nos es posible evaluar tal y como se detalla en el párrafo "v" siguiente.
- iv) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad no nos ha podido facilitar ninguna información adicional al respecto, por lo que se mantiene dicha incertidumbre a la fecha actual.

- v) En relación a la salvedad por incertidumbre relativa a la continuidad de la Sociedad, uno de los aspectos mas importantes era la existencia de muchas deudas vencidas, exigibles y/o impagadas con entidades financieras y terceros, que en algunos casos habían generado procesos judiciales contra la Sociedad. A la fecha actual, el Grupo se halla aún en proceso de renegociación con las distintas entidades financieras y terceros con respecto a estas deudas anteriormente mencionadas, no existiendo a la fecha de emisión de esta carta, un acuerdo de renegociación. Por lo tanto, se mantiene dicha incertidumbre a la fecha actual.

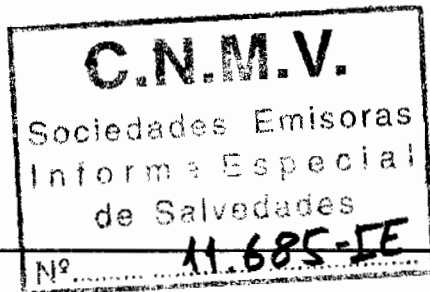
Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

BDO Audiberia Auditores, S.L.



Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

30 de julio de 2009



grupoaisa

INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS SALVEDADES INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992 en relación con la obligación en informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. correspondientes al ejercicio 2008 elaborado por BDO Audiberia.

Las salvedades a las que hace referencia el informe de auditoría de BDO, así como las consideraciones a realizar por la Sociedad, son las siguientes:

1. *Con fecha 27 de mayo de 2009, el Grupo ha resuelto la inversión financiera de 18.032 miles de euros incluida dentro del epígrafe de "Cartera de valores no corrientes" de la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta resolución se ha formalizado mediante escritura pública y supone la recepción, en forma de dación de pago, por una sociedad participada indirectamente al 100% por la Sociedad Dominante, de unos terrenos cuya valoración, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 10.397 miles de euros y que soportan determinadas cargas por importe de 2.378 miles de euros en espera de aportación de nuevas garantías tal como establece el contrato de cesión.*

En consecuencia, consideramos que la inversión financiera por importe de 18.032 miles de euros debería deteriorarse hasta un valor de 8.019 miles de euros, con el consiguiente reflejo negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 10.013 miles de euros, para reflejar el deterioro en su valoración y las cargas pendientes de satisfacer. Dicho deterioro podría verse incrementado, dado que no se han podido conciliar las fincas registrales de los terrenos recibidos con las parcelas catastrales, pudiendo existir pérdidas adicionales a las cuantificadas que no nos son posibles de evaluar.

A 30 de junio de 2009 se ha registrado una provisión por deterioro de dichos activos de 17 millones de euros en los estados consolidados del Grupo.

2. *Tal y como se detalla en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, dentro del epígrafe de "Otros créditos", el Grupo AISA mantiene varios préstamos con la sociedad Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. por un importe global de 7.203 miles de euros, cuya recuperación está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene este prestatario con la Generalitat de Cataluña. A la fecha actual, existe una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final de dicho recurso, por lo que existe una incertidumbre respecto a la recuperación de estos préstamos.*

Entendemos que existen esperanzas razonables para la resolución favorable del contencioso teniendo en cuenta lo siguiente: En fecha 8 de junio de 2009, TRANSCOM nos comunicó la sentencia recaída en primera instancia en el recurso contencioso-administrativo contra la Generalitat, por la cual se desestimaba su pretensión. Dicha sentencia ha sido recurrida, estando pendiente la formalización del recurso ante el Tribunal Superior que, en este caso, es el Tribunal Supremo. La sentencia desestima la pretensión de TRANSCOM por razones

formales, al entender que el procedimiento y la acción ejercitada no es la adecuada, ya que estima el Tribunal que debería exigirse la responsabilidad a la Administración, no por razones urbanísticas, sino por la responsabilidad objetiva debida al mal funcionamiento de sus servicios públicos. Así pues, nos indica TRANSCOM que sus abogados (Cuatrecasas Abogados) están preparando la interposición de un nuevo recurso contencioso-administrativo que utilice la vía señalada por el propio Tribunal para exigir dicha responsabilidad objetiva; amén del recurso anterior. Es importante mencionar que el perito judicial, esto es, el designado por el Juzgado, dio la razón a TRANSCOM y estableció los perjuicios sufridos en 50 Millones de €, considerando las inversiones realizadas en 97 Millones de € en el caso de considerar el lucro cesante, al sumarse los intereses que procederían desde hace 7 años, cuando se produjo la desclasificación de los terrenos por parte de la Generalitat, el importe superaría los 100 Millones de €.

Existe asimismo otro recurso contencioso-administrativo contra la Generalitat, exigiendo el desarrollo de una licencia portuaria otorgada por la Dirección General de Costas, en relación con el puerto que existe en dichos terrenos y que se halla suspendido por iniciativa de la propia TRANSCOM, mientras duren las negociaciones y transacciones que se mantienen con la Generalitat para resolver de una manera amistosa el conflicto. En efecto, en el día de hoy, están muy avanzadas las negociaciones entre la Generalitat a través del Institut Català del Sòl y TRANSCOM, para resolver de una manera amistosa este expediente, permutando el puerto y los terrenos de Sant Pere Pescador por otros en Montcada i Reixac, que serían objeto de un desarrollo urbanístico. Dichos terrenos, se les asignaría una edificabilidad de 3.600 viviendas, la mitad de VPO y la mitad libres, y unos 11.000 m² aproximadamente de áreas comerciales

3. *En la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. El impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios, ha implicado un deterioro de 223.880 miles de euros en el resultado del ejercicio 2008, y un deterioro acumulado de 282.439 miles de euros en el patrimonio neto consolidado atribuible del Grupo. Considerando la caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios en los últimos meses, y muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad y dada la existencia de muy pocas transacciones comparables, y dada la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual, así como ajustarse dichas valoraciones a la baja de forma significativa en el futuro dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario.*

En el caso que nuevas valoraciones realizadas por expertos independientes demostrasen nuevas minusvalías en los activos de la sociedad, se procedería a su registro contable. La valoración, firmada el 16 de abril de 2009, ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors y de acuerdo con los Principios Generales aplicados a todas las valoraciones llevadas a cabo por Knight Frank España. Entendemos, por tanto, que la valoración sobre la que nos hemos basado para el registro correspondiente de minusvalías es suficiente.

4. El Grupo Aisa se ha visto afectada negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso y obras terminadas, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Gastos por deterioro y resultados por enajenaciones y otras" de 230.016 miles de euros. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial al ser su patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social, debido, básicamente, a esos deterioros de activos.

Adicionalmente, en la Nota 18 "Pasivos financieros", incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe pendiente de 73.367 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 el Grupo Aisa incumple los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado, y ha incumplido los pagos de principal relativos al mismo que vencían en el ejercicio 2008. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, así como los impagos del préstamo, implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado al Grupo Aisa su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito. Asimismo, la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, que se mantienen con otras entidades financieras, están también vencidas y/o impagadas, al igual que los intereses que devengan las mismas, y existen diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de estas deudas, tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta. La Sociedad ha iniciado con las entidades financieras acreedoras un proceso de renegociación de la deuda vencida, estando pendiente de aprobación a la fecha actual. En dicha Nota 26 se detallan asimismo, otras demandas y contingencias de las que tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual de la sociedad pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados.

Tal y como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales adjuntas, desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Sin embargo, desde el 15 de mayo de 2008, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización.

Tal y como se indica en la Nota 30 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas con fecha enero 2009 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con el acreedor ASEFA, que presentó solicitud de declaración de concurso necesario durante 2008, cancelándose dicha solicitud de concurso.

La Sociedad ha firmado, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasen a ser los accionistas de referencia de la Sociedad. Dicha ampliación de capital, que incluirá previamente una reducción de capital para compensar pérdidas se procederá a realizar en una Junta General Extraordinaria que se convocará antes del 30 de julio de 2009, e implicará una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, una capitalización de deudas con

accionistas y/o terceros que estén vencidas y sean exigibles y que se hallen incluidas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, una aportación dineraria de hasta 25 millones de euros a suscribir por los accionistas de la Sociedad y una capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad dominante, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales consolidadas y por un importe global aproximado de 24.266 miles d euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital. Asimismo, la Sociedad ha elaborado conjuntamente con Grupo Fergo, un plan de viabilidad a 9 años que contempla la integración de ambos Grupos, y que se basa, entre otros aspectos, en alcanzar un acuerdo de refinanciación de la deuda financiera con las entidades bancarias.

Según la Dirección de la Sociedad, la integración del Grupo Fergo va a aportar una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo. Se trata de cambiar el modelo de negocio para incorporar las capacidades necesarias para afrontar con garantías el ciclo recesivo del sector inmobiliario.

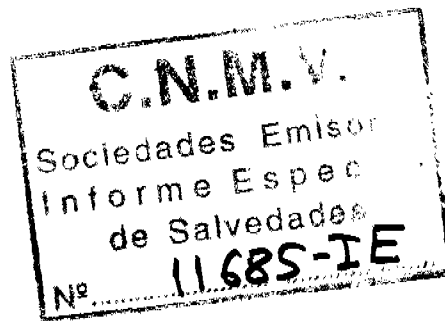
Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo Aisa, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas. A la fecha actual la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales adjuntas dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la renegociación de los plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

Al fecha actual, se sigue el proceso anunciado con el Grupo FERGO que permitirá a AISA restablecer su situación patrimonial mediante las ampliaciones de capital aprobadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009. Al mismo tiempo, se está avanzando en las negociaciones con las entidades financieras para la refinanciación de la deuda de forma que se prevé su finalización en septiembre.

Barcelona, 29 de julio de 2009



D. GENÍS MARFÀ PONS
Presidente



ACTUACIONES ACTIVIDADES E
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe Especial de Actualización
de Salvedades



BDO Audiberia

**INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL REAL DECRETO 1362/2007,
DE 19 DE OCTUBRE**

A los Administradores de **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**, para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. y Sociedades dependientes** correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 30 de mayo de 2009, en el que expresamos una opinión con salvedades, con las salvedades descritas a continuación:

3. *Con fecha 27 de mayo de 2009, el Grupo ha resuelto la inversión financiera de 18.032 miles de euros incluida dentro del epígrafe de "Cartera de valores no corrientes" de la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta resolución se ha formalizado mediante escritura pública y supone la recepción, en forma de dación de pago, por una sociedad participada indirectamente al 100% por la Sociedad Dominante, de unos terrenos cuya valoración, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 10.397 miles de euros y que soportan determinadas cargas por importe de 2.378 miles de euros, en espera de aportación de nuevas garantías tal y como establece el contrato de cesión.*

En consecuencia, consideramos que la inversión financiera por importe de 18.032 miles de euros debería deteriorarse hasta un valor de 8.019 miles de euros, con el consiguiente reflejo negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 10.013 miles de euros, para reflejar el deterioro en su valoración y las cargas pendientes de satisfacer. Dicho deterioro podría verse incrementado, dado que no se han podido conciliar las fincas registrales de los terrenos recibidos con las parcelas catastrales, pudiendo existir pérdidas adicionales a las cuantificadas que no nos son posibles de evaluar.

4. *Tal y como se detalla en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, dentro del epígrafe de "Otros créditos", el Grupo Aisa mantiene varios préstamos con la sociedad Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. por un importe global de 7.203 miles de euros, cuya recuperación está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene este prestatario con la Generalitat de Cataluña. A la fecha actual, existe una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final de dicho recurso, por lo que existe una incertidumbre respecto a la recuperación de estos préstamos.*
5. *En la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. El impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios, ha implicado un deterioro de 223.880 miles de euros en el resultado consolidado del ejercicio 2008, y un deterioro acumulado de 282.439 miles de euros en el patrimonio neto consolidado atribuible del Grupo. Considerando la caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios en los últimos meses, y muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad, dada la existencia de muy pocas transacciones comparables y dada la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias del Grupo, no registradas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual, así como ajustarse dichas valoraciones a la baja de forma significativa en el futuro dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario.*

6. El **Grupo Aisa** se ha visto afectado negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso y obras terminadas, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Gastos por deterioro y resultados por enajenaciones y otras" de 230.016 miles de euros. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos, y la Sociedad Dominante del Grupo se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial al ser su patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social, debido, básicamente, a estos deterioros de activos.

Adicionalmente, en la Nota 18 "Pasivos Financieros", incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe pendiente de 73.367 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 **Grupo Aisa** incumple los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado, y ha incumplido los pagos de principal relativos al mismo que vencían en el ejercicio 2008. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, así como los impagos del préstamo, implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado al **Grupo Aisa** su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito. Asimismo, la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, que se mantienen con otras entidades financieras, están también vencidas y/o impagadas, al igual que los intereses que devengan las mismas, y existen diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de estas deudas, tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo ha iniciado con las entidades financieras acreedoras un proceso de renegociación de la deuda vencida, estando pendiente su finalización a la fecha actual. En dicha Nota 26 se detallan asimismo, otras demandas y contingencias de las que tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual de la Sociedad pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados.

Tal y como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Sin embargo, desde el 15 de mayo de 2008, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización.

Tal y como se indica en la Nota 30 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha enero 2009 el Grupo ha llegado a un acuerdo con el acreedor ASEFA, que presentó solicitud de declaración de concurso necesario durante 2008, cancelándose dicha solicitud de concurso.

La Sociedad ha firmado, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasen a ser los accionistas de referencia de Grupo AISA. Dicha ampliación de capital, que incluirá previamente una reducción de capital para compensar pérdidas, se procederá a realizar en una Junta General Extraordinaria que se convocará antes del 30 de julio de 2009, e implicará una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, una capitalización de deudas con accionistas y/o terceros que estén vencidas, sean exigibles y que se hallan incluidas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, una aportación dineraria de hasta 25 millones de euros a suscribir por los accionistas de la Sociedad, y una capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales consolidadas y por un importe global aproximado de 24.266 miles de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital. Asimismo, la Sociedad ha elaborado conjuntamente con Grupo Fergo, un plan de viabilidad a 9 años que contempla la integración de ambos Grupos, y que se basa, entre otros aspectos, en alcanzar un acuerdo de refinanciación de la deuda financiera con las entidades bancarias.

Según la Dirección de la Sociedad Dominante, la integración de Grupo Fergo va a aportar una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo. Se trata de una operación que pretende cambiar el modelo de negocio para incorporar las capacidades necesarias para afrontar con garantías el ciclo recesivo del sector inmobiliario.

*Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del **Grupo Aisa**, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. A la fecha actual la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la renegociación de los plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.*

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 adjunta de fecha 30 de junio de 2009, que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, 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 se hubiesen podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral al 30 de junio de 2009.

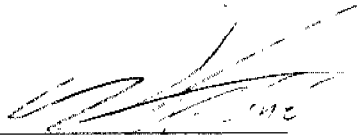
Como resultado de nuestro análisis, les informamos que:

- i) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la inversión financiera de 18.032 miles de euros, que se resolvió mediante dación de pago de unos terrenos cuya valoración contenía ciertas incertidumbres, el Grupo ha registrado en los Estados Financieros Consolidados a 30 de junio de 2009 un deterioro de 17 millones de euros. En consecuencia, ya no es de aplicación esta salvedad a la fecha actual.
- ii) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la recuperación de los créditos concedidos a la sociedad "Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L." por importe de 7.203 miles de euros, la Sociedad Dominante no nos ha podido facilitar ninguna información adicional al respecto, por lo que se mantiene dicha incertidumbre a la fecha actual.
- iii) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad Dominante no nos ha podido facilitar ninguna información adicional al respecto, por lo que se mantiene dicha incertidumbre a la fecha actual.

- iv) En relación a la salvedad por incertidumbre relativa a la continuidad del Grupo AISA, uno de los aspectos mas importantes era la existencia de muchas deudas vencidas, exigibles y/o impagadas con entidades financieras y terceros, que en algunos casos habían generado procesos judiciales contra el Grupo AISA. A la fecha actual, el Grupo se halla aún en proceso de renegociación con las distintas entidades financieras y terceros con respecto a estas deudas anteriormente mencionadas, no existiendo a la fecha de emisión de esta carta, un acuerdo de renegociación. Por lo tanto, se mantiene dicha incertidumbre a la fecha actual.

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.

BDO Audiberia Auditores, S.L.



Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

30 de julio de 2009