

CNMV
Pº de la Castellana, 19
MADRID

Barcelona, 4 de noviembre de 2011

Muy Sres. Nuestros:

Con objeto de clarificar la situación del Grupo FERGO AISA, dados los últimos acontecimientos acaecidos en los últimos meses, y con vistas al levantamiento de la suspensión de la negociación de las acciones de Fergo Aisa, S.A., les adjuntamos el siguiente hecho relevante, que pretende resumir los acontecimientos de los últimos meses y la situación actual en la que se encuentra el Grupo.

Suspensión de la negociación

El 25 de mayo de 2011 se suspende la negociación de las acciones de AISA en el Sistema de Interconexión Bursátil debido a la falta de presentación de las Cuentas Anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2010. Ello fue motivado por la solicitud de concurso de FERGO AISA, S.A. por parte de Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa, que dificultó la Sociedad pudiera publicar las correspondientes Cuentas Anuales y por tanto dar inicio al trámite legal de aprobación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010. Esta demanda fue presentada por dicha entidad financiera el pasado 19 de abril.

Circunstancias acaecidas desde abril de 2011

Desde el momento en que la Sociedad tiene conocimiento de la demanda de concurso, todos los esfuerzos y todos los medios tanto humanos como materiales, se centran en llegar a un acuerdo con la entidad financiera que ha presentado la demanda con objeto de que dicha demanda sea retirada. Estos esfuerzos son respaldados por el Consejo de Administración de Fergo Aisa, S.A. que confía en la viabilidad futura del Grupo y teniendo en cuenta que durante estos meses ningún otro acreedor se ha sumado a la mencionada demanda. Esta viabilidad futura se basa en los contactos y negociaciones que durante meses se han estado llevando a cabo para la incorporación de nuevos inversores y la formalización de contratos de construcción en países emergentes como Colombia e Iraq. Si bien es cierto, que dichos contactos y negociaciones se ralentizan durante estos meses debido a la citada demanda de concurso y a la suspensión de la negociación de las acciones de la Sociedad.

Tras intensas negociaciones con Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa se llega finalmente a un acuerdo que se formalizó el pasado 30 de septiembre, permitiendo que dicha entidad solicite la retirada de la demanda de concurso. De esta forma, el 4 de octubre de 2011 el Juzgado Mercantil Número 1 de Barcelona dicta el auto de archivo de la petición de concurso.

La retirada de la demanda facilita la emisión del informe de auditoría del ejercicio 2010, en el cual se expresa una opinión sin salvedades, y por tanto la presentación oficial de las Cuentas Anuales de 2010 (ver reproducción de la opinión de auditoría en el Anexo I). Dichas Cuentas Anuales junto con su informe de auditoría, así como la ampliación de la información contenida en las referidas Cuentas Anuales, requerida por esta CNMV están a disposición del público tanto en la web de la CNMV como en la web de la Sociedad).

Los diversos contactos y negociaciones comentados anteriormente se refieren a los siguientes proyectos más relevantes:

- Posibilidad de realizar una ampliación de capital dineraria por un importe superior a 50 millones de euros, a suscribir por un grupo inversor latinoamericano, que daría impulso a la expansión internacional.
- Posible ampliación de capital por aportaciones no dinerarias consistentes en activos sin cargas por un importe aproximado de 40 millones de euros, que permitirían igualmente obtención de más liquidez y refinanciar deuda financiera.
- Proyecto en Colombia para la construcción de hasta 150.000 viviendas de interés social.
- Proyecto para la construcción de hospitales, escuelas, vivienda social y otros equipamientos en la Región Autónoma del Kurdistán Iraquí en asociación con el Grupo Harnaz Group Company
- Contrato para la construcción de un estadio olímpico en Mosul (Iraq), mediante asociación con la sociedad de ingeniería Brufau, Obiol, Moya & Ass, S.L.P. (BOMA). Dicho proyecto, ya licitado, ha sido adjudicado inicialmente a nuestro Grupo, si bien oficialmente no se ha recibido la correspondiente notificación.

Riesgos a los que se enfrenta el Grupo y planes de futuro para afrontarlos

Los principales riesgos a los que se enfrenta el Grupo, y teniendo en cuenta la coyuntura del mercado inmobiliario, son los que detallamos a continuación, siendo todos ellos aplicables a gran parte de las empresas del sector inmobiliario, por el deterioro paulatino que ha sufrido el mercado inmobiliario desde 2007. Por ello, tras la integración del Grupo Fergo la Sociedad cambió su modelo de negocio centrándose en la construcción, tanto de obra pública como civil y en la vivienda social, principalmente a nivel internacional.

1. Riesgo sectorial

La economía y el sistema financiero mundial han experimentado un periodo de turbulencias significativas e incertidumbre, en particular en los mercados financieros, que comenzó en agosto de 2007 y que se ha agravado de forma sustancial desde septiembre de 2008 derivando en la actual recesión económica internacional. Esta incertidumbre y recesión han impactado severamente en los niveles generales de liquidez, en la disponibilidad de crédito, así como en los términos y condiciones para acceder al mismo, lo que ha contribuido a incrementar la carga financiera de las empresas y particulares.

Durante el año 2010 los mercados de capitales y de deuda financiera se han visto altamente restringidos. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado interbancario. Esta restricción de la liquidez en las entidades financieras se ha trasladado a las empresas, especialmente durante los dos últimos ejercicios, lo cual ha provocado que las líneas de crédito de financiación de capital circulante encuentren dificultades para su renovación.

Estas circunstancias han impactado especialmente en las empresas constructoras e inmobiliarias españolas que además se han visto afectadas por la paralización de proyectos públicos y por la creciente morosidad, sobretodo del sector público español.

2. Riesgo de negocio

El Grupo Fergo Aisa, como grupo cuya actividad se encuadra en el sector inmobiliario y constructor, presenta un riesgo de negocio, por lo ya comentado en el punto anterior. En este sentido, el auditor introduce un párrafo de énfasis en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales del ejercicio 2010, que no afecta a la opinión de auditoría, en el cual manifiesta que la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones dependerá del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de novación del crédito sindicado, de alcanzar acuerdos de refinanciación con entidades financieras y restos de acreedores, de la recuperación del mercado inmobiliario y constructor, y/o de la entrada de nuevos inversores.

A este respecto debemos señalar que la profundización de la crisis desde el ejercicio 2010 en el sector inmobiliario y constructor, sobre todo a nivel nacional, ha dejado obsoletas las hipótesis y estimaciones utilizadas en el plan de viabilidad que se confeccionó en el primer semestre del ejercicio 2009 y que fue utilizado para la refinanciación de la deuda financiera en aquel momento, no habiéndose podido por tanto cumplir dicho plan de viabilidad, que estaba basado en la actividad de construcción a nivel nacional.

Por este motivo, el Consejo de Administración ha variado la estrategia del Grupo, primando la actividad constructora en mercados internacionales emergentes. Una vez formalizados los contratos de construcción internacionales que comentamos en el presente hecho relevante se volverá a confeccionar un nuevo plan de viabilidad, con estimaciones y bases de elaboración realistas que demuestren la estabilidad futura del Grupo.

3. Elevado endeudamiento

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. El endeudamiento financiero neto del Grupo Fergo Aisa, que desde el ejercicio 2006 ha crecido considerablemente, si bien en los 2 últimos ejercicios ha disminuido gracias a daciones en pago, ha alcanzado los 420,3 millones de euros a 30 de junio de 2011. A 31 de diciembre la deuda financiera ascendía a 413,9 millones de euros, siendo su calendario previsto de vencimientos el siguiente:

Tipo de deuda financiera	Vencida	Vto. 1 a 3 meses	Vto. 3 a 6 meses	Vto. 6 meses a 1 año	Vto. 1 a 5 años	Vto. más de 5 años
Préstamos con garantía hipotecaria		2.642.840	1.534.634	12.014.981	113.104.182	129.837.940
Préstamos con garantía personal	12.052.030 (1)	8.317.000				1.541.483
Crédito sindicado	84.108.480					
Emisión de bonos(incl.intereses)	28.211.892					
Intereses devengados	7.426.613	1.053.232	4.279.738	7.792.975		
TOTAL	131.799.015	12.013.072	5.814.372	19.807.956	113.104.182	131.379.423

(1) Incluye la deuda con Catalunya Caixa por 6 millones de euros de valor nominal, que ha sido cancelada al negociar el levantamiento de la demanda de concurso.

Los principales ratios de endeudamiento del Grupo, exigidos en el contrato de refinanciación del créditos sindicado, son los siguientes:

Ratio	Rango estipulado (1)	Ratio a 31/12/2010	Ratio a 30/6/2011
Ratio Deuda Financiera Neta/Patrimonio Neto	<3,5 para los ejercicios 2010 y 2011 <3 para los ejercicios 2012 y 2013 <3 a partir del ejercicio 2014 y hasta la Fecha de Vencimiento Final	1,96	1,92
Ratio Deuda Financiera Neta excluyendo Préstamos Hipotecarios Subrogables/Patrimonio Neto	<0,5 a partir del ejercicio 2012	0,80	0,79
Ratio Deuda Financiera Neta/Valor de Mercado de los Activos (GAV)	<50% a partir del 2012	95%	95%

(1) La exigibilidad de los 2 últimos ratios se producirá al cierre del ejercicio 2012

En estos ratios el patrimonio neto incluye la provisión por deterioro de activos tal como establece el contrato

El detalle del endeudamiento a 30 de junio de 2011 por su tipología es el siguiente:

Tipo de deuda	Importe
<u>Deudas con privilegio especial:</u>	
Préstamos con garantía hipotecaria	363.795.616
Deuda con Admon. Pública con garantía hipotecaria	11.898.761
<u>Deudas con privilegio general:</u>	
Emisión de bonos	28.211.892
Administración Pública	26.468.984
Seguridad Social	327.366
Remuneraciones e indemnizaciones pendientes de pago	232.000
Proveedores y acreedores	87.143.947
<u>Créditos ordinarios:</u>	
Préstamos con garantía personal	21.910.612
<u>Créditos contingentes:</u>	
Avales prestados	23.839.000

El elevado endeudamiento puede tener como consecuencia un encarecimiento del coste de la financiación a la que necesite acceder, al tiempo que conlleva un aumento de los gastos financieros derivados de la misma. Y por otro lado, y teniendo en cuenta también las circunstancias generales económicas, repercute en dificultades para acceder a nuevos créditos y refinanciación de la deuda ya existente. Con objeto de contener dicho endeudamiento, e incluso disminuirlo, el Grupo está negociando con las diferentes entidades financieras diversas operaciones de entrega de activos a cambio de deuda. Si se formalizan estas operaciones, que han estado paralizadas durante los últimos meses como consecuencia de la demanda de concurso, la Sociedad estima que a final del presente ejercicio se podría cancelar deuda financiera por un importe aproximado de 40 millones de euros, mientras que para el ejercicio 2012 la Sociedad estima que podrá cancelar deuda por un importe aproximado de 180 millones de euros. A medida que dichas operaciones se formalicen serán comunicadas oportunamente mediante hecho relevante.

Asimismo, se informa que no existen pasivos contingentes significativos diferentes a los detallados en las Cuentas Anuales del ejercicio 2010.

4. Riesgo de liquidez

Las restricciones del crédito que sufre el sector inmobiliario, así como la disminución de los ingresos por ventas, han afectado al Grupo Fergo Aisa. Este riesgo de liquidez también tiene su origen en la iliquidez de los activos inmobiliarios. Estos activos son relativamente ilíquidos, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, el Grupo Fergo Aisa podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el precio de realización. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores, siendo posible que en algunos casos se produzcan ventas por debajo de su precio de coste con el objetivo de conseguir liquidez y disminuir deuda.

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 30 de septiembre de 2011 una deuda financiera vencida de 117,1 millones de euros. En dicha deuda, está incluida la emisión de bonos por importe de 25 millones de euros y el crédito sindicado por importe de 84 millones de euros. Respecto a la emisión de bonos, podemos destacar que la Asamblea de Bonistas celebrada el pasado 19 de octubre, aprobó por mayoría de los presentes y representados, capitalizar la deuda pendiente, de forma que la Sociedad ya está poniendo en marcha los mecanismos necesarios para facilitar a todo bonista que lo decida, poder solicitar la capitalización de su deuda.

En cuanto al crédito sindicado, se considera vencido al incumplir con una serie de condiciones como la ejecución de una ampliación de capital de 23 millones de euros (de los cuales se han obtenido 6,3 millones de euros), o la refinanciación de toda la deuda financiera bilateral (se ha alcanzado el 95%), si bien hasta el momento no se ha recibido ninguna notificación en este sentido, ya que se está negociando nuevos aplazamientos.

Asimismo, la falta de liquidez también ha afectado a los compromisos con acreedores no financieros, como administraciones públicas y proveedores, que ha supuesto la interposición de determinadas demandas en reclamación de los pagos pendientes por un importe de 18,9 millones de euros. Todas las cantidades reclamadas se encuentran provisionadas en las cuentas del Grupo. A

fecha actual no se ha recibido ninguna nueva solicitud de concurso, distinta de la presentada en su día por Catalunya Caixa.

El detalle de la deuda vencida a 30 de junio de 2011 por su tipología es la siguiente:

<i>Tipo de deuda</i>	<i>Principal vencido</i>	<i>Intereses</i>
<i>Entidades de crédito</i>	<i>96.160.610</i>	<i>7.426.613</i>
<i>Emisión bonos</i>	<i>25.000.000</i>	<i>3.279.472</i>
<i>Administraciones Públicas</i>	<i>38.367.745</i>	<i>5.833.923</i>
<i>Otros acreedores</i>	<i>12.659.489</i>	<i>1.144.286</i>
TOTAL	172.187.844	17.684.294

El saldo de entidades de crédito vencido incluye el importe del crédito sindicado por importe de 84 millones de euros, que al no haberse cumplido de momento las condiciones suspensivas, se considera vencido, aunque la Sociedad no haya recibido ninguna notificación exigiendo su devolución.

Esta falta de liquidez se ha visto agudizada por la demanda de concurso y la suspensión de la negociación de las acciones de la Sociedad, que han ralentizado durante estos meses todas las negociaciones de refinanciación y de entrada de nuevos inversores, las cuales se han retomado tras el levantamiento de dicha demanda. El Consejo de Administración estima que el Grupo puede solucionar en el corto y medio plazo esta falta de liquidez contando para ello con lo siguiente:

- Posibilidad de realizar una ampliación de capital dineraria por un importe superior a 50 millones de euros, a suscribir por un grupo inversor latinoamericano, con el que se está negociando en estos momentos. Del importe de esta ampliación, en caso de producirse, el 80% iría destinado a desarrollar el negocio internacional del Grupo.
- Activos sin cargas aportados en la ampliación de capital de diciembre de 2010 (valorados en más de 75 millones de euros a 31 de diciembre de 2010), que además de ser destinados a la obtención de liquidez, están siendo destinados a la refinanciación de deuda financiera vencida y próxima a vencer.

Estos activos están siendo utilizados en operaciones de financiación bancarias que se formalizarán en los próximos días y que permitirán obtener a la Sociedad liquidez suficiente para atender los vencimientos más inmediatos, así como para atender las necesidades operativas. Igualmente se está ultimando una ampliación de capital por aportaciones no dinerarias consistentes en activos sin cargas por un importe aproximado de 40 millones de euros, que permitirían igualmente obtención de más liquidez y refinanciar deuda financiera.

- Contrato de línea de capital con GEM, anunciado el pasado julio de 2010, por un importe de 60 millones de euros durante 3 años, el cual no puede materializarse mientras no se levante la suspensión de la negociación de la acción. Este mismo contrato establece la emisión de 30.000.000 warrants a favor de GEM, que dan derecho a la entrega de una acción nueva por cada warrant al precio de ejercicio de 1,00 euros. El total de las acciones susceptibles de ser entregadas supondrían el 3,8% del capital actual.

5. Riesgo de deterioro de los activos

Anualmente, el Grupo Fergo Aisa encarga a expertos independientes una valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios. No obstante, como ya ha sucedido de forma generalizada en el sector inmobiliario, desde 2007 el valor de los activos inmobiliarios del Grupo se ha ido deteriorando paulatinamente. En este escenario, el valor de mercado de los activos del Grupo Fergo Aisa podría reducirse aún más por varios factores, tales como un incremento de la oferta de suelo urbanizable o de patrimonio en alquiler, o en caso de un agravamiento o prolongación de la actual crisis del mercado inmobiliario. Por este motivo, y considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, podrían existir minusvalías adicionales futuras en el valor de mercado de los activos inmobiliarios. La última valoración realizada por expertos independientes de los activos del Grupo corresponde a 31 de diciembre de 2010, y ha ascendido a 503 millones de euros. En relación a posibles futuros deterioros de los activos del Grupo, debemos indicar que a efectos de la refinanciación de determinados préstamos y de la negociación de posibles daciones en pago que estamos llevando a cabo, se están realizando “pretasaciones” de parte de los activos, incluidos algunos de los aportados en la ampliación de capital de diciembre de 2010, que nos demuestran que durante el primer semestre de 2011, no se han producido variaciones significativas en los valores de los activos.

A 30 de junio de 2011, el importe de las provisiones por deterioro de valor de los activos inmobiliarios del Grupo asciende a 259,1 millones de euros, teniendo en cuenta que el último informe de valoración de activos del Grupo corresponde a 31 de diciembre de 2010. A este respecto cabe señalar que el importe en libros de los activos pignorados o hipotecados como garantía de pasivos asciende a 432.707.434 euros. Para compensar estas minusvalías, que afecta directamente a la valoración económica del Grupo, el Consejo de Administración ya estableció una nueva estrategia para el Grupo cuyo doble objetivo era un cambio en el modelo de negocio del Grupo, que deberá basarse en la actividad de construcción, y un cambio en la procedencia de los ingresos. Con este cambio en el modelo de negocio espera compensar la pérdida de valor del Grupo originado por las minusvalías de los activos inmobiliarios, con los ingresos y beneficios futuros procedentes del ámbito de la construcción, ahora centrados en el ámbito internacional.

Así pues la estrategia corporativa de Grupo Fergo Aisa pasa por modificar el modelo productivo con la finalidad de aportar las capacidades necesarias que puedan afrontar con garantías próximos ciclos económicos del sector inmobiliario con un mayor énfasis en el margen de negocio frente a la rotación de activos y primando la actividad constructora en mercados internacionales emergentes. Para ello, el Consejo inició diversas rondas de contactos y negociaciones para acceder a los mercados exteriores, que en estos momentos se están desarrollando, habiendo avanzado significativamente en la consecución final de contratos de construcción en diversos países emergentes.

A este respecto cabe destacar que se está ultimando la consecución de diversos proyectos de construcción que el Consejo de Administración estima que podrán ser anunciados, una vez formalizados en firme. Concretamente, existen 3 proyectos significativamente avanzados:

- Contrato estatal en Colombia para la construcción de hasta 150.000 viviendas de interés social.
- Contrato de obra estatal para la construcción de hospitales, escuelas, vivienda social y otros equipamientos en la Región Autónoma del Kurdistán Iraquí. En estos momentos se está

procediendo a la constitución de una sociedad mixta con un socio local (Harnaz Group Company), para el desarrollo de dicho negocio.

- Contrato para la construcción de un estadio olímpico en Mosul (Iraq), mediante asociación con la sociedad de ingeniería Brufau, Obiol, Moya & Ass, S.L.P. (BOMA). Dicho proyecto, ya licitado, ha sido adjudicado inicialmente a nuestro Grupo, si bien oficialmente no se ha recibido la correspondiente notificación.

6. Riesgo de desequilibrio patrimonial

A 31 de diciembre de 2010, el patrimonio neto consolidado de la Sociedad era de -44,9 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe de 255,9 millones de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2010, el patrimonio neto individual de Fergo Aisa ascendía a 3 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe 27,2 millones de euros y una provisión por deterioro de inversiones financieras en empresas promotoras inmobiliarias de 257,4 millones de euros. El Real Decreto Ley 10/2008, cuya vigencia ha sido ampliada por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, permite que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades durante los dos ejercicios anuales siguientes al 31 de diciembre de 2008 que deriven del Inmovilizado Material, de las Inversiones Inmobiliarias o de las Existencias no se tengan en cuenta a los efectos del régimen legal general de reducción obligatoria de capital por pérdida del art. 163.1 de la LSA o de disolución por pérdidas graves de los arts. 260.1.4ª LSA o 104.1.e) LSRS. Teniendo en cuenta las provisiones por deterioro de 27,2 millones de euros y 257,4 millones de euros, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 287,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2010. En este caso, la Sociedad no se encuentra en causa de disolución, en estos momentos. Sin embargo para paliar este riesgo, la Sociedad cuenta en el corto plazo con poder formalizar las operaciones de ampliación de capital comentadas anteriormente, mientras que en el medio plazo, estima que los ingresos procedentes de la actividad constructora, podrán compensar los posibles futuros deterioros de los activos inmobiliarios, que son los principales causantes del desequilibrio patrimonial.

Estimación de resultados a 30 de septiembre de 2011

El resultado estimado del Grupo Fergo Aisa a 30 de septiembre de 2011, presenta un beneficio neto consolidado de 3,7 millones de euros aproximadamente, habiendo tenido unos ingresos durante los nueve meses del presente ejercicio de 6,5 millones de euros. A 30 de septiembre de 2011 la deuda financiera consolidada asciende a 418 millones de euros, mientras que el patrimonio neto consolidado del Grupo se sitúa en -40,4 millones de euros (6 millones de euros en Fergo Aisa, S.A.), incluyendo una provisión por deterioro consolidada de existencias a 30 de septiembre de 2011 de 259,1 millones de euros.

Por último les informamos que la Sociedad ha solicitado a la CNMV el levantamiento de la suspensión de negociación de sus acciones y en los próximos días se anunciará la convocatoria de la Junta de Accionistas que deberá aprobar las Cuentas Anuales del ejercicio 2010.

Atentamente,

D. Carlos Fernández Gómez
Presidente y Consejero Delegado

ANEXO I



Tel: +34 932 003 233
Fax: +34 932 018 238
www.bdo.es

San Elías 29-35, 8º
08006 Barcelona
España

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

A los accionistas de FERGO AISA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de FERGO AISA, S.A. (la Sociedad Dominante) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.a de la memoria adjunta, los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, 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 FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES al 31 de diciembre de 2010, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado, y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 3.d de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado negativamente al Grupo que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008, 2009, y 2010 y presenta, a 31 de diciembre de 2010, un patrimonio neto negativo. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo han entrado en situación de patrimonio neto negativo y/o se encuentran en desequilibrio patrimonial.


Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 18 de "Pasivos Financieros", con fecha 8 de abril de 2010 se firmó una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluía determinadas obligaciones que se debían cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las más importantes y pendientes de cumplimiento a la fecha actual, una aportación de fondos de un importe mínimo de 23 millones de euros mediante una aportación de capital dineraria o mediante cualquier tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada, y la finalización de la refinanciación de la totalidad de la deuda bilateral. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, se ha suscrito la ampliación de capital dineraria por tan solo 5,2 millones de euros (Nota 16.a), y la totalidad de la deuda bilateral aún no está refinanciada, existiendo además nuevas deudas vencidas e impagadas, algunas de las cuales han dado lugar a procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 25 adjunta). En dicha Nota 25, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual del Grupo, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 24 de "Administraciones Públicas", en la Nota 22 de "Acreedores comerciales corrientes", en la Nota 23 de "Otras deudas" y en la Nota 17 de "Emisiones de Obligaciones y otros valores negociables", a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, la mayoría de las deudas con la Administración Pública, proveedores, bonistas, y acreedores por varios conceptos, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación.

Asimismo, en fecha 18 de abril de 2011 tuvo entrada en el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Barcelona una solicitud de declaración de concurso necesario presentada por el acreedor Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa referente a la Sociedad Dominante, invocando la insolvencia actual de ésta. El Magistrado Juez titular de dicho Juzgado admitió a trámite la solicitud de concurso necesario. Como consecuencia de ello, las acciones de la Sociedad Dominante, que tal como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales adjuntas están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española, se encuentran actualmente suspendidas de cotización.

Considerando lo indicado en los párrafos anteriores, 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, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, dependerá del cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado, que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, de alcanzar un acuerdo de refinanciación con las Administraciones Públicas, proveedores, bonistas, y otros acreedores varios, de la recuperación del mercado inmobiliario, del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, y de la vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 3.d de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de las existencias (activos inmobiliarios), 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. Tal y como se indica en la Nota 13 de la memoria consolidada adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto del Grupo es de 255.941 miles de euros. Considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock del Grupo, la existencia de muy pocas transacciones comparables, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios, no registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.
5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a que con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad Dominante y Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa han alcanzado un acuerdo por el cual esta última ha retirado la solicitud de declaración de concurso necesario presentada contra FERGO AISA, S.A. mencionada en el tercer párrafo del párrafo 3 anterior. Como consecuencia de ello, el 4 de octubre de 2011, el Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil N° 1 de Barcelona, ha dispuesto la conclusión del procedimiento de declaración de concurso necesario.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

BDO Auditores, S.L.


Santiago Safé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 30 de abril de 2011 a excepción del párrafo 5 cuya fecha es del día 5 de octubre de 2011

COLLEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

BDO AUDITORES, S.L.

Any 2011 Núm. 20/11/15721
CÒPIA GRATUÏTA

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....