

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

A los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A.,
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2009, en el que expresamos una opinión con una salvedad redactada en los siguientes términos:

“Según se explica en la Nota 2.b, con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo para la reestructuración de su deuda financiera. Entre otros aspectos, el acuerdo contempla unos nuevos vencimientos a largo plazo de la deuda financiera, una emisión de obligaciones convertibles por importe de 1.429 millones de euros, el proceso de venta del 15,452% de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”), del 33% de Société Foncière Lyonnaise, S.A. (“SFL”), del 100% de Riofisa, S.A. (“Riofisa”) y de una serie de activos considerados no estratégicos. Dichos acuerdos fueron recogidos en un plan de tesorería del Grupo acordado con los bancos acreedores con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2009.

A la fecha actual han culminado las operaciones de emisión de obligaciones convertibles por importe de 1.311 millones de euros, que han sido suscritas por los bancos acreedores por importe de 1.306 millones de euros y que son obligatoriamente convertibles en acciones a su vencimiento (véase Nota 19), así como la venta de las participaciones mantenidas en FCC, en SFL y en algún activo. Actualmente, se siguen llevando a cabo gestiones para la venta de la participación financiera mantenida en Riofisa, así como para culminar el proceso de venta de los activos considerados no estratégicos. El plan de tesorería del Grupo para el ejercicio 2009 contempla la venta del resto de estos activos para la cobertura de sus necesidades financieras en dicho periodo. Asimismo, el contrato de refinanciación firmado contempla como cláusula de incumplimiento la no realización de la venta de Riofisa en un determinado plazo. En este sentido, los principales bancos acreedores han manifestado su apoyo para colaborar con la Sociedad Dominante y están trabajando para la búsqueda de soluciones alternativas.

En estas condiciones, la capacidad del Grupo para liquidar los pasivos y recuperar íntegramente el valor de los activos, en particular el fondo de comercio y los créditos fiscales activados (véanse Notas 7 y 24), por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del éxito de sus operaciones futuras, de las gestiones de ventas de los activos, así como de las negociaciones con los bancos acreedores antes mencionados.”

2. De acuerdo con su solicitud, hemos llevado a cabo una auditoría de los estados financieros intermedios consolidados de Inmobiliaria Colonial, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, y sobre los que hemos emitido, con esta misma fecha, una opinión de auditoría con salvedades por los motivos que se señalan en el párrafo 3.
3. Como resultado de nuestro trabajo, les confirmamos que durante el primer semestre del 2009 el Grupo ha desarrollado negociaciones con los principales bancos acreedores que han culminado el 30 de junio de 2009 con la firma de un acuerdo de intenciones entre la Sociedad Dominante y los principales bancos acreedores. En los estados financieros intermedios consolidados adjuntos al 30 de junio de 2009, no se ha despejado totalmente la salvedad indicada en el párrafo 1 anterior respecto a las cuentas anuales consolidadas del último ejercicio cerrado y, en consecuencia, nuestro informe de auditoría de fecha 31 de julio de 2009 sobre los estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2009, recoge la siguiente salvedad:

“Según se indica en la Nota 2.b, Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial”) firmó con fecha 14 de septiembre de 2008, un acuerdo de reestructuración de su deuda financiera que contemplaba la emisión de obligaciones convertibles, la enajenación del 15,452% de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”), del 33% de Société Foncière Lyonnaise, S.A. (“SFL”), del 100% de Riofisa, S.A.U. (“Riofisa”) y de una serie de activos considerados no estratégicos.

A la fecha actual, han culminado las operaciones de emisión de obligaciones convertibles y de venta de las participaciones en FCC y SFL, así como de venta de algunos activos no estratégicos. Sin embargo, no ha culminado el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, el cual es causa de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante han mantenido negociaciones con los bancos acreedores para la refinanciación de la actual deuda con el objetivo de recapitalizar a Colonial, reducir su endeudamiento y reforzar su estructura financiera que ha culminado el 30 de junio de 2009 con la firma de un acuerdo de intenciones entre la Sociedad y los principales bancos acreedores que, adicionalmente, contempla la no aplicación de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación hasta la finalización del mencionado proceso de reestructuración en los términos previstos en dicho acuerdo.

La materialización contractual de dicho acuerdo se encuentra sujeta a la consecución de algunos hitos y a conseguir determinados acuerdos con terceros.

En estas condiciones, la capacidad del Grupo para liquidar los pasivos y recuperar íntegramente el valor de los activos, en particular el fondo de comercio y los créditos fiscales activados (véanse Notas 7 y 23), por los importes y según la clasificación con la que figuran en los estados financieros adjuntos dependerá del éxito de las negociaciones que se están llevando a cabo.”

4. 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.

Deloitte S.L.



Rafael Abella

31 de julio de 2009

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

A los Administradores de Inmobiliaria Colonial, S.A.,
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 27 de febrero de 2009, en el que expresamos una opinión con una salvedad redactada en los siguientes términos:

“Según se explica en la Nota 2.c, con fecha 14 de septiembre de 2008, la Sociedad ha firmado un acuerdo para la reestructuración de su deuda financiera. Entre otros aspectos, el acuerdo contempla unos nuevos vencimientos a largo plazo de la deuda financiera, una emisión de obligaciones convertibles por importe de 1.429 millones de euros, el proceso de venta del 15,452% de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”), del 33% de Société Foncière Lyonnaise, S.A. (“SFL”), del 100% de Riofisa, S.A. (“Riofisa”) y de una serie de activos considerados no estratégicos. Dichos acuerdos fueron recogidos en un plan de tesorería de Grupo Colonial acordado con los bancos acreedores con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2009.

A la fecha actual han culminado las operaciones de emisión de obligaciones convertibles por importe de 1.311 millones de euros, que han sido suscritas por los bancos acreedores por importe de 1.306 millones de euros y que son obligatoriamente convertibles en acciones a su vencimiento (véase Nota 14), así como la venta de las participaciones mantenidas en FCC, en SFL y en algún activo. Actualmente, se siguen llevando a cabo gestiones para la venta de la participación financiera mantenida en Riofisa, así como para culminar el proceso de venta de los activos considerados no estratégicos. El plan de tesorería de Grupo Colonial para el ejercicio 2009 contempla la venta del resto de estos activos para la cobertura de sus necesidades financieras en dicho periodo. Asimismo, el contrato de refinanciación firmado contempla como cláusula de incumplimiento la no realización de la venta de Riofisa en un determinado plazo. En este sentido, los principales bancos acreedores han manifestado su apoyo para colaborar con la Sociedad y est n trabajando para la búsqueda de soluciones alternativas.

En estas condiciones, la capacidad de la Sociedad para liquidar los pasivos y recuperar integralmente el valor de los activos, en particular el fondo de comercio y los créditos fiscales activados (véanse Notas 6 y 18), por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas dependerá del éxito de sus operaciones futuras, de las gestiones de ventas de los activos, así como de las negociaciones con los bancos acreedores.”

2. De acuerdo con su solicitud, hemos llevado a cabo una auditoría del balance a 30 de junio de 2009 y sus notas explicativas de Inmobiliaria Colonial, S.A., y sobre el que hemos emitido, con esta misma fecha, una opinión de auditoría con salvedades por los motivos que se señalan en el párrafo 3.

3. Como resultado de nuestro trabajo, les confirmamos que durante el primer semestre del 2009 la Sociedad ha desarrollado negociaciones con los principales bancos acreedores que han culminado el 30 de junio de 2009 con la firma de un acuerdo de intenciones entre la Sociedad y los principales bancos acreedores. En el balance de situación al 30 de junio de 2009 y sus notas explicativas, no se ha despejado totalmente la salvedad indicada en el párrafo 1 anterior respecto a las cuentas anuales del último ejercicio cerrado y, en consecuencia, nuestro informe de auditoría de fecha 31 de julio de 2009 sobre el balance de situación al 30 de junio de 2009 y sus notas explicativas, recoge la siguiente salvedad:

“Según se indica en la Nota 2.c, Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial”) firmó con fecha 14 de septiembre de 2008, un acuerdo de reestructuración de su deuda financiera que contemplaba la emisión de obligaciones convertibles, la enajenación del 15,452% de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”), del 33% de Société Foncière Lyonnaise, S.A. (“SFL”), del 100% de Riofisa, S.A.U. (“Riofisa”) y de una serie de activos considerados no estratégicos.

A la fecha actual, han culminado las operaciones de emisión de obligaciones convertibles y de venta de las participaciones en FCC y SFL, así como de venta de algunos activos no estratégicos. Sin embargo, no ha culminado el proceso de desinversión de la participación mantenida en Riofisa, el cual es causa de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad han mantenido negociaciones con los bancos acreedores para la refinanciación de la actual deuda con el objetivo de recapitalizar a Colonial, reducir su endeudamiento y reforzar su estructura financiera que ha culminado el 30 de junio de 2009 con la firma de un acuerdo de intenciones entre la Sociedad y los principales bancos acreedores que, adicionalmente, contempla la no aplicación de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado del actual contrato de financiación hasta la finalización del mencionado proceso de reestructuración en los términos previstos en dicho acuerdo.

La materialización contractual de dicho acuerdo se encuentra sujeta a la consecución de algunos hitos y a conseguir determinados acuerdos con terceros.

En estas condiciones, la capacidad de la Sociedad para liquidar los pasivos y recuperar integralmente el valor de los activos, en particular el fondo de comercio y los créditos fiscales activados (véanse Notas 6 y 19), por los importes y según la clasificación con la que figuran en los estados financieros adjuntos dependerá del éxito de las negociaciones que se est n llevando a cabo.”

4. 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.

Deloitte, S.L.



Rafael Abella

31 de julio de 2009