

ACTUACIONES ACTIVIDADES E
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

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 individuales de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2008, en el que expresamos una opinión denegada, con las salvedades descritas a continuación:

5. *Tal y como se detalla en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad mantiene dos inversiones financieras a largo plazo que ascienden, respectivamente, a 18.032 miles de euros y 5.000 miles de euros. A la fecha actual, no disponemos de la información suficiente para analizar en su totalidad dichas inversiones. En consecuencia, no nos es posible opinar sobre la existencia de posibles efectos sobre las cuentas anuales adjuntas si dispusiésemos de dicha información.*
6. *En fecha posterior a la formulación de las cuentas anuales adjuntas la Sociedad ha resuelto un contrato privado de compra de un edificio realizado en 2007 a Nozar, S.A., sociedad vinculada (Nota 22) derivándose una pérdida de 6.786 miles de euros. El efecto de esta operación en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta sería de una pérdida adicional de 1.731 miles de euros, dado que ya se había deteriorado dicho edificio en las valoraciones a mercado (ver párrafo 4) en las cuentas anuales adjuntas.*
7. *A 31 de diciembre de 2007 la Sociedad mantiene en su activo participaciones en empresas del Grupo que ascienden a 194.871 miles de euros. La Sociedad no ha reflejado minusvalías en dichas participaciones dado que existen plusvalías tácitas en solares, valoradas por expertos independientes, no existentes en el momento de la adquisición que, a su juicio, hacen innecesaria la provisión. Dichas participaciones, bajo los criterios que marca la normativa contable en vigor, que no tiene en cuenta las plusvalías tácitas inexistentes en el momento de la adquisición, deberían reflejar minusvalías por importe de 23.357 miles de euros, antes de considerar el efecto fiscal, con su correspondiente efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.*
8. *La Sociedad tiene saldos a cobrar con empresas del Grupo por 99.544 miles de euros. De ellos, un importe de 86.928 miles de euros, corresponden a saldos con Interlaken 2003, S.L.U. y Constructora Aldabea, S.L.U. de las cuales la Sociedad es accionista único. 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. En el caso de Constructora Aldabea, S.L.U. es una sociedad que a 31 de diciembre de 2007 tiene fondos propios negativos, existiendo, sin embargo, plusvalías en solares valoradas por expertos independientes no reflejadas en sus cuentas anuales individuales.*
9. *En fecha 14 de abril de 2008 tuvo entrada en el Juzgado de lo Mercantil Nº 5 de Barcelona la solicitud inicial de declaración de concurso necesario presentada por un acreedor referente a la Sociedad invocando la insolvencia actual de ésta. En fecha 15 de abril de 2008 el Magistrado Juez titular de dicho Juzgado admitió a trámite la solicitud de concurso necesario. La Sociedad y sus asesores legales han presentado el escrito de oposición a dicha solicitud de concurso necesario, no conociéndose a la fecha actual cuál será la decisión final del Magistrado Juez titular de dicho Juzgado.*

En la Nota 15 de la memoria adjunta "Deudas con entidades de crédito", incluido como pasivo financiero a corto plazo, figura un préstamo sindicado por importe de principal pendiente de 60.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2007 **Grupo Aisa** incumple algunos de los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado 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, habiéndose iniciado las primeras conversaciones para renegociar dicha deuda. Adicionalmente, a la fecha actual, se están renegociando las condiciones de otras deudas vencidas e impagadas, principalmente con otras entidades financieras.

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, obras terminadas e inmuebles que figuran en el epígrafe de inmovilizado material, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en los epígrafes de "Variación de Provisiones de Existencias" y "Variación de Provisiones de Inmovilizado" por importe, respectivamente, de 43.026 y 10.344 miles de euros. Asimismo, diversas sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos debido, básicamente, a estos deterioros de activos. Adicionalmente, existe una tendencia bajista en el mercado de suelo a medio plazo, especialmente si el desarrollo urbanístico del mismo depende altamente de una gestión activa con las administraciones públicas, afectando dicho hecho a Grupo Aisa pues una parte significativa de sus existencias son solares rústicos en esta situación (ver Nota 11) considerados de ciclo largo, lo que podría afectar a su valoración futura dada la tendencia del mercado de suelo. Todo lo anterior podría afectar a la clasificación en las cuentas anuales adjuntas, de las existencias de solares de ciclo largo de la Sociedad que ésta tiene clasificados como activos a corto plazo a no ser que se consiguiera su venta en su estado actual.

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 de la decisión judicial definitiva referente al concurso necesario y a la renegociación de plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito. El resultado final de dichos hechos 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 2008, 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 2008.

Como resultado de nuestro análisis, les informamos que:

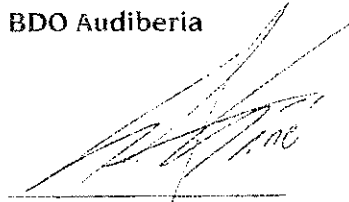
- ii) En lo referente a la limitación al alcance de 5.000 miles de euros, la Sociedad ha puesto a nuestra disposición información adicional de terceros en que se explica la situación actual del recurso contencioso-administrativo interpuesto por TRANSCOM SHELFO TRES contra la Generalitat de Catalunya. De esta información adicional de terceros se desprende una incertidumbre sobre el resultado final de dicho recurso contencioso-administrativo. Por tanto, consideramos que tenemos la información suficiente para considerar esta salvedad como una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final del recurso y en qué impactos se derivarán en las Cuentas Anuales individuales de la sociedad **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** correspondientes al ejercicio 2007. Desaparecería así la limitación al alcance que mencionamos en nuestro informe de Auditoría siendo sustituida por dicha incertidumbre.
- iii) En lo referente a la limitación al alcance referente a la inversión financiera de 18.032 miles de euros, la Sociedad no nos ha facilitado, a la fecha actual, documentación adicional que nos permita evaluar dicha inversión al 31 de diciembre de 2007, manteniéndose por lo tanto, dicha limitación al alcance a la fecha de emisión de este informe.
- iv) En lo referente al ajuste de 1.731 miles de euros por la resolución del contrato privado de compra de un edificio realizado en el ejercicio 2007 a Nozar, S.A., esta salvedad ha quedado corregida en la información financiera semestral.
- v) En lo referente al ajuste de 23.357 miles de euros por la provisión de participaciones en sociedades del grupo, la Sociedad no ha reflejado minusvalías en dichas participaciones en los Estados Financieros semestrales dado que defiende que existen plusvalías tácitas en solares, valoradas por expertos independientes, no existentes en el momento de la adquisición que, a su juicio, hacen innecesaria la provisión. En consecuencia, se mantiene esta salvedad a la fecha de emisión de este informe.
- vi) En lo referente a la incertidumbre por la recuperabilidad de los saldos a cobrar de sociedades del grupo por 99.544 miles de euros, 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 siguiente.
- vii) En relación a la salvedad por incertidumbre mencionada en nuestro informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales de fecha 28 de abril de 2008, que, conjuntamente con otras salvedades, provocaba la denegación de opinión de auditoría sobre las mismas, consideramos que existían dos aspectos dentro de dicha salvedad por incertidumbre. Uno de dichos aspectos era la solicitud inicial de declaración de concurso necesario presentada por un acreedor referente a la Sociedad, invocando la insolvencia actual de la misma. A la fecha actual, dado que el Juzgado Numero 5 de Barcelona ha declarado no ha lugar la declaración de concurso, ya no existe dicha incertidumbre. Sin embargo, otro de los aspectos que se incluían dentro de la incertidumbre era la existencia de diversas deudas vencidas, exigibles y/o impagadas con entidades financieras. A la fecha actual, la Sociedad se halla en proceso de renegociación con las distintas entidades financieras con respecto a estas deudas anteriormente mencionadas, no existiendo a la fecha de emisión de esta carta, un acuerdo de renegociación. Por lo tanto, debido a la alta importancia de la parte de la incertidumbre que aún persiste, la opinión del Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** del ejercicio 2007, continuaría siendo denegada.

BDO

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.

BDO Audiberia



Santiago Sañe Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

31 de agosto de 2008

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 2007, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2008, en el que expresamos una opinión denegada, con las salvedades descritas a continuación:

4. *Tal y como se detalla en la Nota 13 de las cuentas anuales adjuntas, el Grupo mantiene dos inversiones financieras no corrientes que ascienden, respectivamente, a 18.032 miles de euros y 5.000 miles de euros. A la fecha actual, no disponemos de la información suficiente para analizar en su totalidad dichas inversiones. En consecuencia, no nos es posible opinar sobre la existencia de posibles efectos sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas si dispusiésemos de dicha información.*
5. *En fecha posterior a la formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas Grupo Aisa ha resuelto un contrato privado de compra de un edificio realizado en 2007 a Nozar, S.A., sociedad vinculada (Nota 31) derivándose una pérdida de 6.786 miles de euros. El efecto de esta operación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta sería de una pérdida adicional de 1.731 miles de euros dado que ya se había deteriorado dicho edificio en las valoraciones a mercado (ver párrafo 3) en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.*
6. *En fecha 14 de abril de 2008 tuvo entrada en el Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Barcelona la solicitud inicial de declaración de concurso necesario presentada por un acreedor referente a la Sociedad Dominante invocando la insolvencia actual de ésta. En fecha 15 de abril de 2008 el Magistrado Juez titular de dicho Juzgado admitió a trámite la solicitud de concurso necesario. La Sociedad Dominante y sus asesores legales han presentado el escrito de oposición a dicha solicitud de concurso necesario, no conociéndose a la fecha actual cuál será la decisión final del Magistrado Juez titular de dicho Juzgado.*

En la Nota 22 "Pasivos Financieros", incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe de principal pendiente de 60.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2007 Grupo Aisa incumple algunos de los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado 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, habiéndose iniciado las primeras conversaciones para renegociar dicha deuda. Adicionalmente, a la fecha actual, se están renegociando las condiciones de otras deudas vencidas e impagadas, principalmente con otras entidades financieras.

El Grupo 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, obras terminadas e inmuebles de inversión que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Pérdidas por Deterioro de Activos" de 78.082 miles de euros. Asimismo, diversas sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos debido, básicamente, a estos deterioros de activos. Adicionalmente, existe una tendencia bajista en el mercado de suelo a medio plazo, especialmente si el desarrollo urbanístico del mismo depende altamente de una gestión activa con las administraciones públicas, afectando dicho hecho a Grupo Lisa pues una parte significativa de sus existencias son solares rústicos en esta situación (ver Nota 16) considerados de ciclo largo, lo que podría afectar a su valoración futura dada la tendencia del mercado de suelo. Todo lo anterior podría afectar a la clasificación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de las existencias de solares de ciclo largo de la Sociedad, que ésta tiene clasificados como activos corrientes a no ser que se consiguiera su venta en su estado actual.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo, 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 de la decisión judicial definitiva referente al concurso necesario y a la renegociación de plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito. El resultado final de dichos hechos 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 2008, 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 2008.

Como resultado de nuestro análisis, les informamos que

- i) En lo referente a la limitación al alcance de 5.000 miles de euros, la Sociedad Dominante ha puesto a nuestra disposición información adicional de terceros en que se explica la situación actual del recurso contencioso-administrativo interpuesto por TRANSCOM SHELFO TRES contra la Generalitat de Catalunya. De esta información adicional de terceros se desprende una incertidumbre sobre el resultado final de dicho recurso contencioso-administrativo. Por tanto, consideramos que tenemos la información suficiente para considerar esta salvedad como una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final del recurso y en qué impactos se derivarán en las Cuentas Anuales consolidadas de la sociedad **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** correspondientes al ejercicio 2007. Desaparecería así la limitación al alcance que mencionamos en nuestro informe de Auditoría siendo sustituida por dicha incertidumbre.

- ii) En lo referente a la limitación al alcance referente a la inversión financiera de 18.032 miles de euros, el Grupo no nos ha facilitado, a la fecha actual, documentación adicional que nos permita evaluar dicha inversión al 31 de diciembre de 2007, manteniéndose por lo tanto, dicha limitación al alcance a la fecha de emisión de este informe.
- iii) En lo referente al ajuste de 1.731 miles de euros por la resolución del contrato privado de compra de un edificio realizado en el ejercicio 2007 a Nozar, S.A., esta salvedad ha quedado corregida en la información financiera semestral.
- iv) En relación a la salvedad por incertidumbre mencionada en nuestro Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de fecha 28 de abril de 2008, que, conjuntamente con otras salvedades, provocaba la denegación de opinión de auditoría sobre las mismas, considerar que existían dos aspectos dentro de dicha salvedad por incertidumbre. Uno de dichos aspectos era la solicitud inicial de declaración de concurso necesario presentada por un acreedor referente a la Sociedad Dominante, invocando la insolvencia actual de la misma. A la fecha actual, dado que el Juzgado Numero 5 de Barcelona ha declarado no ha lugar la declaración de concurso, ya no existe dicha incertidumbre. Sin embargo, otro de los aspectos que se incluían dentro de la incertidumbre era la existencia de diversas deudas vencidas, exigibles y/o impagadas con entidades financieras. A la fecha actual, el Grupo se halla en proceso de renegociación con las distintas entidades financieras con respecto a estas deudas anteriormente mencionadas, no existiendo a la fecha de emisión de esta carta, un acuerdo de renegociación. Por lo tanto, debido a la alta importancia de la parte de la incertidumbre que aún persiste, la opinión del Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** del ejercicio 2007, continuaría siendo denegada.

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



Santiago Sañe Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

31 de agosto de 2008