

Informe especial requerido por el real decreto 1362/2007, de 19 de octubre

A los Administradores de **FERGO AISA, S.A.**, para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales individuales de **FERGO AISA, S.A.** correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 12 de abril de 2010, en el que expresamos una opinión con salvedades, con las salvedades descritas a continuación:

4. *Tal y como se indica en las Notas 10, 13 y 14 de la memoria adjunta, la Sociedad posee créditos y saldos a cobrar con empresas del grupo y asociadas, y avales prestados a empresas del Grupo y asociadas ante entidades financieras, por un importe neto global de 135.767 miles de euros y 86.124 miles de euros respectivamente. La mayoría de estas empresas del grupo y asociadas presentan desequilibrios patrimoniales y pérdidas significativas al 31 de diciembre de 2009. La recuperabilidad de estos saldos y ejecución de estos avales, dependerá de la capacidad de estas sociedades dependientes de generar beneficios y reestablecer su equilibrio patrimonial, circunstancia que, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común, está ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Fergo Aisa en su conjunto, que depende de lo indicado en el párrafo 6 siguiente.*
5. *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 adjuntas. Tal y como se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad es de 45.937 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 de la Sociedad, la existencia de muy pocas transacciones comparables, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, 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 adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.*
6. *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 a la Sociedad que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta, a 31 de diciembre de 2009, un patrimonio neto negativo. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo de la que es cabecera han entrado en situación de fondos propios negativos.*

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 13 de "Deudas con Entidades de Crédito" de la memoria adjunta, a fecha de formulación de estas cuentas anuales la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, e intereses devengados relacionados con las mismas, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación, existiendo diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 18 de la memoria adjunta). En dicha Nota 18, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se 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. Con la firma del acuerdo de integración de Grupo Fergo indicado en el párrafo siguiente, la Sociedad inició, con las entidades financieras acreedoras, un proceso de renegociación de la deuda financiera. Fruto de este proceso, con fecha 8 de abril de 2010 se ha firmado una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluye determinadas obligaciones que se deben 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, que a la fecha de emisión de este informe está casi refinanciada en su totalidad.

La Sociedad firmó, 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 pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad. Dicha ampliación de capital, que ha incluido previamente una reducción de capital para compensar pérdidas (véase Nota 11), se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009, e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 22 de la memoria adjunta, una capitalización de las deudas con accionistas y/o terceros, que ya se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 22 de la memoria adjunta, y una ampliación de capital dineraria de hasta 25 millones a realizar por la Sociedad, que actualmente está pendiente de ejecución. La Sociedad, cuya principal actividad es la promoción inmobiliaria, ha integrado en enero 2010 el Grupo Fergo, cuya principal actividad es la actividad constructora, buscando potenciar, mediante sinergias y nuevos proyectos, la actividad de construcción.

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 cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, 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 2010, 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 2010.

Como resultado de nuestro análisis, les informamos que:

- i) En lo referente a la incertidumbre por la recuperabilidad por los saldos a cobrar de sociedades del grupo y asociadas por un importe neto de 135.767 miles de euros, y los avales prestados a empresas del grupo y asociadas ante entidades financieras por un importe neto global de 86.124 miles de euros, esta salvedad se mantiene a la fecha de emisión de este informe, dado que la cobrabilidad de estos saldos y la exigibilidad de estos avales va ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Fergo Aisa en su conjunto, lo que a la fecha actual no nos es posible evaluar tal y como se detalla en el párrafo “iii” siguiente.
- ii) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la determinación del valor de mercado de las existencias (activos inmobiliarios), 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 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, y sobre los que mayoritariamente se había llegado a un principio de acuerdo con la firma el 8 de abril de 2010 de la novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros. Sin embargo, la novación del préstamo sindicado incluía determinadas condiciones a cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las mas importantes 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 tuviera la consideración de deuda subordinada y la finalización de la refinanciación de la totalidad de la deuda bilateral. A la fecha actual, se ha suscrito la ampliación de capital dineraria por tan solo 5,2 millones de euros, y la totalidad de la deuda bilateral aún no está refinanciada. En consecuencia, no se han cumplido las condiciones exigidas en la novación del préstamo sindicado firmada el 8 de abril de 2010, si bien se está negociando un principio de acuerdo con dichas entidades para ampliar el plazo exigido hasta el 31 de octubre de 2010. 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 Auditores, S.L.


Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

30 de julio de 2010

INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD FERGO AISA, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS SALVEDADE INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009

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 FERGO AISA, S.A. correspondientes al ejercicio 2009 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. Tal y como se indica en las Notas 10, 13 y 14 de la memoria adjunta, la Sociedad posee créditos y saldos a cobrar con empresas del grupo y asociadas, y avales prestados a empresas del Grupo y asociadas ante entidades financieras, por un importe neto global de 135.767 miles de euros y 86.124 miles de euros respectivamente. La mayoría de estas empresas del grupo y asociadas presentan desequilibrios patrimoniales y pérdidas significativas al 31 de diciembre de 2009. La recuperabilidad de estos saldos y ejecución de estos avales, dependerá de la capacidad de estas sociedades dependientes de generar beneficios y reestablecer su equilibrio patrimonial, circunstancia que, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común, está ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Fergo Aisa en su conjunto, que depende de lo indicado en el párrafo 6 siguiente

El Consejo está analizando una futura reestructuración del Grupo, que incluirá posibles absorciones y fusiones entre empresas participadas, así como la capitalización de créditos en participadas, por lo que una vez completada dicha reestructuración, desaparecerían los saldos deudores

2. 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 adjuntas. Tal y como se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad es de 45.937 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 de la Sociedad, la existencia de muy pocas transacciones comparables, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, 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 adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.

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 7 de abril de 2010, 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.

- 3. 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 a la Sociedad que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta, a 31 de diciembre de 2009, un patrimonio neto negativo. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo de la que es cabecera han entrado en situación de fondos propios negativos.*

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 13 de “Deudas con Entidades de Crédito” de la memoria adjunta, a fecha de formulación de estas cuentas anuales la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, e intereses devengados relacionados con las mismas, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación, existiendo diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 18 de la memoria adjunta). En dicha Nota 18, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se 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. Con la firma del acuerdo de integración de Grupo Fergo indicado en el párrafo siguiente, la Sociedad inició, con las entidades financieras acreedoras, un proceso de renegociación de la deuda financiera. Fruto de este proceso, con fecha 8 de abril de 2010 se ha firmado una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluye determinadas obligaciones que se deben cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las mas 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, que a la fecha de emisión de este informe está casi refinanciada en su totalidad.

La Sociedad firmó, 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 pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad. Dicha ampliación de capital, que ha incluido previamente una reducción de capital para compensar pérdidas (véase Nota 11), se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009, e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 22 de la memoria adjunta, una capitalización de las deudas con accionistas y/o terceros, que ya se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 22 de la memoria adjunta, y una ampliación de capital dineraria de hasta 25 millones a realizar por la Sociedad, que actualmente está pendiente de ejecución. La Sociedad, cuya principal actividad

es la promoción inmobiliaria, ha integrado en enero 2010 el Grupo Fergo, cuya principal actividad es la actividad constructora, buscando potenciar, mediante sinergias y nuevos proyectos, la actividad de construcción.

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 cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

A fecha actual, se ha ejecutado la ampliación de capital dineraria aprobada la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009. Dicha ampliación de capital ha sido suscrita en 5,2 millones de euros. Si bien no se ha alcanzado el importe mínimo exigido por las entidades integrantes del crédito sindicado, que ascendía a 23 millones de euros, se ha llegado a un acuerdo con dichas entidades para ampliar el plazo exigido para obtener dichos fondos hasta el 31 de octubre de 2010. A este respecto cabe destacar que se mantienen negociaciones con nuevos inversores institucionales que suscriban las acciones no suscritas en la ampliación de capital. Igualmente, la Sociedad cuenta para obtener liquidez, con las acciones en autocartera que iban destinadas a los suscriptores de la ampliación de capital, que al no haberse cubierto, han quedado en propiedad de la Sociedad. Al mismo tiempo, con la intención de obtener liquidez y reforzar los recursos propios, se ha suscrito un contrato de línea de capital (Equity Line of Credit) por un importe de 60 millones de euros a formalizar a lo largo de 3 años. Con estas actuaciones, la Sociedad prevé obtener los fondos necesarios para el correcto funcionamiento de la Sociedad y para el cumplimiento de sus obligaciones con las entidades integrantes del crédito sindicado antes del final de ejercicio.

Atentamente,



D. Carlos Fernández Gómez
Presidente – Consejero Delegado

Informe especial requerido por el real decreto 1362/2007, de 19 de octubre

A los Administradores de **FERGO AISA, S.A.**, para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de **FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES** correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 12 de abril de 2010, en el que expresamos una opinión con salvedades, con las salvedades descritas a continuación:

- 3. En la determinación del valor de mercado de las existencias e inmovilizado material (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 10 de la memoria consolidada adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto consolidado del Grupo Fergo Aisa es de 266.905 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 4 siguiente, 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.*
- 4. 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 Fergo Aisa que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta, a 31 de diciembre de 2009, un patrimonio neto consolidado negativo. Asimismo, la mayoría de sociedades que integran el Grupo Fergo Aisa presentan un patrimonio neto negativo.*

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 15 de "Pasivos Financieros" de la memoria consolidada adjunta, a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, e intereses devengados relacionados con las mismas, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación, existiendo diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta). En dicha Nota 22, 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 Fergo Aisa, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados. Con la firma del acuerdo de integración de Grupo Fergo indicado en el párrafo siguiente, el Grupo inició, con las entidades financieras acreedoras, un proceso de renegociación de la deuda financiera. Fruto de este proceso, con fecha 8 de abril de 2010 se ha firmado una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluye determinadas obligaciones que se deben 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, que a la fecha de emisión de este informe está casi refinanciada en su totalidad.

La Sociedad Dominante firmó, 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 Dominante mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital, que ha incluido previamente una reducción de capital para compensar pérdidas (véase Nota 13), se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009, e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta, una capitalización de las deudas con accionistas y/o terceros, que ya se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta, y una ampliación de capital dineraria de hasta 25 millones a realizar por la Sociedad Dominante, que actualmente está pendiente de ejecución. El Grupo Fergo Aisa, cuya principal actividad es la promoción inmobiliaria, ha integrado en enero 2010 el Grupo Fergo, cuya principal actividad es la actividad constructora, buscando potenciar, mediante sinergias y nuevos proyectos, la actividad de construcción.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo Fergo 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 Fergo Aisa 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 cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, 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 2010, 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 2010.

Como resultado de nuestro análisis, les informamos que:

- i) En lo referente a la salvedad por incertidumbre relativa a la determinación del valor de mercado de las existencias e inmovilizado material (activos inmobiliarios), el Grupo no nos ha podido facilitar ninguna información adicional al respecto, por lo que se mantiene dicha incertidumbre a la fecha actual.
- ii) En relación a la salvedad por incertidumbre relativa a la continuidad del Grupo, 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, y sobre los que mayoritariamente se había llegado a un principio de acuerdo con la firma el 8 de abril de 2010 de la novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros. Sin embargo, la novación del préstamo sindicado incluía determinadas condiciones a cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las mas importantes 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 tuviera la consideración de deuda subordinada y la finalización de la refinanciación de la totalidad de la deuda bilateral. A la fecha actual, se ha suscrito la ampliación de capital dineraria por tan solo 5,2 millones de euros, y la totalidad de la deuda bilateral aún no está refinanciada. En consecuencia, no se han cumplido las condiciones exigidas en la novación del préstamo sindicado firmada el 8 de abril de 2010, si bien se está negociando un principio de acuerdo con dichas entidades para ampliar el plazo exigido hasta el 31 de octubre de 2010. 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 Auditores, S.L.



Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

30 de julio de 2010

**INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS SALVEDADES INCLUIDAS EN EL
INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009**

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 FERGO AISA, S.A. correspondientes al ejercicio 2009 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. 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 adjuntas. Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto del Grupo es de 266.905 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 4 siguiente, 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.*

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 7 de abril de 2010, 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.

- 3. 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 Fergo Aisa que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta, a 31 de diciembre de 2009, un patrimonio neto consolidado negativo. Asimismo, la mayoría de sociedades que integran el Grupo Fergo Aisa presentan un patrimonio neto negativo.*

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 15 de "Pasivos financieros" de la memoria adjunta, a fecha de formulación de estas cuentas anuales la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, e intereses devengados relacionados con las mismas, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación, existiendo diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta). En dicha Nota 22, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se 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 del Grupo Fergo Aisa, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados. Con la firma del acuerdo de integración de Grupo Fergo indicado en el párrafo siguiente, el Grupo inició, con las entidades financieras acreedoras, un proceso de renegociación de la deuda financiera. Fruto de este proceso, con fecha 8 de abril de 2010 se ha firmado una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluye determinadas obligaciones que se deben 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, que a la fecha de emisión de este informe está casi refinanciada en su totalidad.

La Sociedad Dominante firmó, 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 Dominante mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital, que ha incluido previamente una reducción de capital para compensar pérdidas (véase Nota 13), se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009, e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta, una capitalización de las deudas con accionistas y/o terceros, que ya se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria adjunta, y una ampliación de capital dineraria de hasta 25 millones a realizar por la Sociedad Dominante, que actualmente está pendiente de ejecución. El Grupo Fergo Aisa, cuya principal actividad es la promoción inmobiliaria, ha integrado en enero 2010 el Grupo Fergo, cuya principal actividad es la actividad constructora, buscando potenciar, mediante sinergias y nuevos proyectos, la actividad de construcción.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo Fergo 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 del Grupo Fergo Aisa 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 cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

A fecha actual, se ha ejecutado la ampliación de capital dineraria aprobada la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009. Dicha ampliación de capital ha sido suscrita en 5,2 millones de euros. Si bien no se ha alcanzado el importe mínimo exigido por las entidades integrantes del crédito sindicado, que ascendía a 23 millones de euros, se ha llegado a un acuerdo con dichas entidades para ampliar el plazo exigido para obtener dichos fondos hasta el 31 de octubre de 2010. A este respecto cabe destacar que se mantienen negociaciones con nuevos inversores institucionales que suscriban las acciones no suscritas en la ampliación de capital. Igualmente, la Sociedad cuenta para obtener liquidez, con las acciones en autocartera que iban destinadas a los suscriptores de la ampliación de capital, que al no haberse cubierto, han quedado en propiedad de la Sociedad. Al mismo tiempo, con la intención de obtener liquidez y reforzar los recursos propios, se ha suscrito un contrato de línea de capital (Equity Line of Credit) por un importe de 60 millones de euros a formalizar a lo largo de 3 años. Con estas actuaciones, la Sociedad prevé obtener los fondos necesarios para el correcto funcionamiento de la Sociedad y para el cumplimiento de sus obligaciones con las entidades integrantes del crédito sindicado antes del final de ejercicio.

Atentamente,



D. Carlos Fernández Gómez
Presidente – Consejero Delegado