

Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe Especial de
Actualización de salvedades

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 2007, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 1 de abril de 2008, en el que expresamos una opinión con una salvedad redactada en los siguientes términos:

"Durante los ejercicios 2006 y 2007 la Sociedad ha desarrollado un plan de negocio que, entre otras actividades, ha supuesto la realización de diversas operaciones societarias (adquisición del Grupo Colonial, del Grupo Riofisa y del 15% del Grupo FCC) financiadas con préstamos sindicados y otras deudas, que al 31 de diciembre de 2007, ascendían a 7.457 millones de euros (siendo 9.247 millones de euros a nivel consolidado). El plan de negocio contemplaba la reducción progresiva de este nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de suelo de los que la Sociedad disponía. Sin embargo, la negativa evolución del sector inmobiliario en el último año ha impedido el cumplimiento de las desinversiones previstas. Como consecuencia de lo anterior, y de la negativa evolución de la cotización de alguno de los valores aportados en garantía de esta financiación, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se incumplen determinadas condiciones de los préstamos sindicados que suponen la necesidad de amortizar anticipadamente 1.972 millones de euros (véase Nota 14), que se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del balance de situación adjunto. No obstante, con fecha 7 de marzo de 2008 la Sociedad ha obtenido la suspensión hasta el 30 de abril de 2008 por parte de los bancos acreedores de las cláusulas de amortización anticipada de dichos préstamos.

Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad están considerando diversas alternativas de planes de desinversión de activos y de participaciones. Asimismo, la Sociedad está negociando con los bancos acreedores unas nuevas condiciones financieras que permitan el pago de los compromisos adquiridos. Hasta la fecha, los bancos acreedores han manifestado por escrito su apoyo a los planes preparados por los Administradores pero están aun pendientes de firma los acuerdos definitivos.

A la fecha actual la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas dependerá de los acuerdos definitivos que se alcancen con los bancos acreedores y del éxito del plan de desinversión previsto de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de dicho proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte. En particular, no es posible evaluar los impactos que el plan de desinversión de activos pudiera tener sobre la recuperabilidad del fondo de comercio de fusión y del fondo de comercio implícito en las sociedades del grupo adquiridas (véanse Notas 6 y 8a), que ascienden al 31 de diciembre de 2007 a 1.199 millones de euros. Por último, aunque hasta la fecha no figura en los planes de desinversión aprobados por los Administradores, no podemos evaluar si las desinversiones futuras a realizar por la Sociedad pueden incluir la participación mantenida en FCC, lo cual podría suponer una minusvalía significativa respecto al valor registrado a 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 8a)."

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008, 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 2008 la Sociedad ha desarrollado negociaciones con la banca acreedora, de los que ha resultado un acuerdo de principios básicos sujeto a determinadas condiciones, no habiéndose culminado a la fecha, el acuerdo vinculante contractualmente. Por otra parte, durante este período la Sociedad ha optado por reconocer una pérdida por importe 1.396 millones de euros antes de considerar su efecto fiscal, correspondientes al saneamiento de parte de los fondos de comercio implícitos, que habían supuesto una mención específica en nuestro informe de auditoría de cuentas anuales individuales debido a la incertidumbre en su recuperación. Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados elaborados al 30 de junio de 2008, recoge una salvedad redactada en los términos que se detallan en el siguiente párrafo, cuyos motivos son aplicables a Inmobiliaria Colonial, S.A. individualmente considerada. En consecuencia, al 30 de junio de 2008, subsiste parcialmente la incertidumbre indicada en el párrafo 1 anterior respecto a las cuentas anuales individuales del último ejercicio cerrado.

"Según se explica más detalladamente en la Nota 2.b, desde marzo 2008 se ha producido el incumplimiento de determinadas condiciones de los préstamos sindicados lo que conlleva a 30 de junio de 2008, la exigibilidad de amortizar anticipadamente 6.120 millones de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos corrientes - Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros". Durante el ejercicio 2008, se ha producido un cambio en la estructura del accionariado del Grupo. Los actuales administradores han redefinido el plan de negocio futuro del grupo para adaptarlo a las actuales circunstancias del negocio inmobiliario y han desarrollado negociaciones con los bancos acreedores con objeto de reforzar la estructura financiera del Grupo.

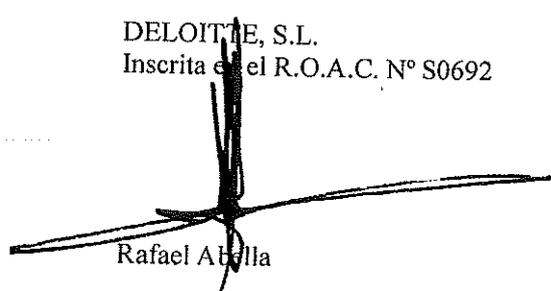
Las líneas básicas del nuevo plan contemplan la desinversión de activos no estratégicos, la renegociación de los términos y condiciones de la deuda a largo plazo y el desarrollo de otros instrumentos financieros que permitan equilibrar la estructura financiera del Grupo. A la fecha actual se ha firmado un acuerdo de principios no vinculante con los bancos agentes del préstamo sindicado que está pendiente de que se instrumente contractualmente una vez se cumplan algunos hitos y se formalicen determinados compromisos entre los bancos acreedores, la Sociedad dominante y sus accionistas mayoritarios. En caso de ratificarse en los presentes términos permitiría la reclasificación a largo plazo de la deuda antes mencionada.

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 remanente que asciende a 678 millones de euros, por los importes y según la clasificación con la que figuran en los estados financieros intermedios adjuntos dependerá de que el mencionado acuerdo sea finalmente ratificado contractualmente y ejecutado en los términos previstos".

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.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Rafael Abella

31 de agosto de 2008

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 2007, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 1 de abril de 2008, en el que expresamos una opinión con una salvedad redactada en los siguientes términos:

"Durante los ejercicios 2006 y 2007 el Grupo desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas operaciones societarias (adquisición del Grupo Colonial, del Grupo Riofisa y del 15% del Grupo FCC) financiadas con préstamos sindicados y otras deudas, que al 31 de diciembre de 2007, ascendían a 9.247 millones de euros. El plan de negocio del Grupo contemplaba la reducción progresiva de este nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de suelo de los que se disponía. Sin embargo, la negativa evolución del sector inmobiliario en el último año ha impedido el cumplimiento de las desinversiones previstas. Como consecuencia de lo anterior, y de la negativa evolución de la cotización de alguno de estos valores aportados en garantía de esta financiación, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se incumplen determinadas condiciones de los préstamos sindicados que suponen la necesidad de amortizar anticipadamente 1.972 millones de euros (véase Nota 20), que se encuentran registrados en el epígrafe "Pasivos corrientes – Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del balance de situación consolidado adjunto. No obstante, con fecha 7 de marzo de 2008 la Sociedad Dominante ha obtenido la suspensión hasta el 30 de abril de 2008 por parte de los bancos acreedores de las cláusulas de amortización anticipada de dichos préstamos.

Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas de planes de desinversión de activos y de participaciones. Asimismo, el Grupo está negociando con los bancos acreedores unas nuevas condiciones financieras que permitan el pago de los compromisos adquiridos. Hasta la fecha, los bancos acreedores han manifestado por escrito su apoyo a los planes preparados por los Administradores pero están aun pendientes de firma los acuerdos definitivos.

A la fecha actual la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá de los acuerdos definitivos que se alcancen con los bancos acreedores y del éxito del plan de desinversión previsto de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de dicho proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte. En particular, no es posible evaluar los impactos que el plan de desinversión de activos pudiera tener en los fondos de comercio de las adquisiciones realizadas (véase Nota 7), que ascienden al 31 de diciembre de 2007 a 1.346 millones de euros. Por último, aunque hasta la fecha no figura en los planes de desinversión aprobados por los Administradores, no podemos evaluar si las desinversiones futuras a realizar por el Grupo pueden incluir la participación mantenida en FCC, lo cual podría suponer una minusvalía significativa respecto al valor registrado a 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 12)."

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 2008, 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 2008 el Grupo ha desarrollado negociaciones con la banca acreedora, de los que ha resultado un acuerdo de principios básicos sujeto a determinadas condiciones, no habiéndose culminado a la fecha, el acuerdo vinculante contractualmente. Por otra parte, durante este período el Grupo ha optado por reconocer una pérdida por importe de 1.469 millones de euros, antes de considerar su efecto fiscal, por el saneamiento de parte de los fondos de comercio que habían supuesto una mención específica en nuestro informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas debido a la incertidumbre en su recuperación. En los estados financieros intermedios consolidados adjuntos al 30 de junio de 2008, subsiste parcialmente la incertidumbre 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 agosto de 2008 sobre los estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2008, recoge la siguiente salvedad:

“Según se explica más detalladamente en la Nota 2.b, desde marzo 2008 se ha producido el incumplimiento de determinadas condiciones de los préstamos sindicados lo que conlleva a 30 de junio de 2008, la exigibilidad de amortizar anticipadamente 6.120 millones de euros que se encuentran registrados en el epígrafe “Pasivos corrientes - Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”. Durante el ejercicio 2008, se ha producido un cambio en la estructura del accionariado del Grupo. Los actuales administradores han redefinido el plan de negocio futuro del grupo para adaptarlo a las actuales circunstancias del negocio inmobiliario y han desarrollado negociaciones con los bancos acreedores con objeto de reforzar la estructura financiera del Grupo.

Las líneas básicas del nuevo plan contemplan la desinversión de activos no estratégicos, la renegociación de los términos y condiciones de la deuda a largo plazo y el desarrollo de otros instrumentos financieros que permitan equilibrar la estructura financiera del Grupo. A la fecha actual se ha firmado un acuerdo de principios no vinculante con los bancos agentes del préstamo sindicado que está pendiente de que se instrumente contractualmente una vez se cumplan algunos hitos y se formalicen determinados compromisos entre los bancos acreedores, la Sociedad dominante y sus accionistas mayoritarios. En caso de ratificarse en los presentes términos permitiría la reclasificación a largo plazo de la deuda antes mencionada.

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 remanente que asciende a 678 millones de euros, por los importes y según la clasificación con la que figuran en los estados financieros intermedios adjuntos dependerá de que el mencionado acuerdo sea finalmente ratificado contractualmente y ejecutado en los términos previstos”.

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.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Rafael Avella

31 de agosto de 2008