

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 individuales de Inmobiliaria Colonial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 25 de febrero de 2010, que incorpora las siguientes salvedades por incertidumbre, que se transcriben textualmente:

- a) *“Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad ha formalizado un acuerdo con el sindicato de bancos, así como acuerdos bilaterales con determinadas entidades financieras acreedoras para la refinanciación de la deuda financiera que se ha formalizado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación” que ha entrado en vigor al haber emitido un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil un dictamen favorable sobre el acuerdo de refinanciación y el plan de viabilidad. Dicho acuerdo contempla el compromiso de conversión del 99,88% de las obligaciones convertibles en acciones de Colonial (véase Nota 15), someter a la Junta General de Accionistas dos ampliaciones de capital, la cesión de la rama de actividad del negocio de suelo y promoción, la cesión de proyectos inmobiliarios específicos a distintas sociedades dependientes y la emisión de warrants convertibles, bajo determinadas condiciones, en acciones de Colonial como garantía de deudas por importe de 298 millones de euros.*

El “Acuerdo Marco de Refinanciación” se encuentra sujeto a la ejecución de la cesión de la rama de actividad mencionada, la realización de la ampliación de capital y la emisión de los warrants antes del 30 de julio de 2010, así como la ejecución de determinadas condiciones para la eficacia del acuerdo alcanzado para la financiación de un proyecto inmobiliario. Los Administradores de la Sociedad consideran que estos aspectos serán realizados en los términos previstos y permitirán la materialización definitiva del acuerdo. A la fecha actual están pendientes de ejecución.”

- b) *“Al 31 de diciembre de 2009, Colonial mantiene impuestos diferidos de activo y de pasivo activados por importes de 803 y 160 millones de euros, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad han estimado la recuperación de los impuestos diferidos de activo sobre la base de un plan de negocio que contempla la rotación de ciertos activos del Grupo Colonial, así como la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro (véase Nota 19). En consecuencia, la recuperación de los créditos fiscales activados dependerá del cumplimiento de las hipótesis contempladas en el plan de negocio.”*

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 2010, sobre los que hemos emitido, con esta misma fecha, una opinión de auditoría con una salvedad por incertidumbre sobre la recuperación de los créditos fiscales activados, redactada en los siguientes términos, cuyos motivos son aplicables a Inmobiliaria Colonial, S.A. individualmente considerada, si bien los impuestos diferidos de activo y de pasivo registrados en los estados financieros individuales al 30 de junio de 2010 ascienden a 816 y 112 millones de euros.

“Al 30 de junio de 2010, Grupo Colonial mantiene impuestos diferidos de activo y de pasivo activados por importes de 703 y 179 millones de euros, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante han estimado la recuperación de los impuestos diferidos de activo sobre la

base de un plan de negocio que contempla la rotación de ciertos activos de Grupo Colonial, así como la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro (véase Nota 23). En consecuencia, la recuperación de los créditos fiscales activados dependerá del cumplimiento de las hipótesis contempladas en el plan de negocio.”

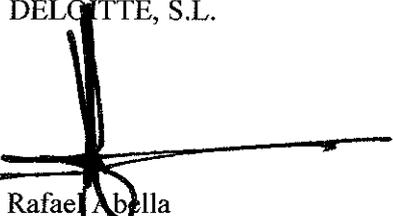
3. Por su parte, como resultado de nuestro trabajo, les confirmamos que durante el primer semestre del 2010 el Grupo ha materializado la mayor parte de los aspectos contemplados en el “Acuerdo Marco de Refinanciación”, por lo que hemos incluido un párrafo de énfasis en nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados formulados al 30 de junio de 2010, redactado en los términos que se detallan en el siguiente párrafo, cuyos motivos son aplicables a Inmobiliaria Colonial, S.A. individualmente considerada:

“Con fecha 19 de febrero de 2010, la Sociedad Dominante ha firmado un acuerdo con el sindicato de bancos y acuerdos bilaterales con entidades financieras para la refinanciación de la deuda que se ha formalizado en el “Acuerdo Marco de Refinanciación”. Según lo contemplado en el mismo, durante el primer semestre del 2010 se ha materializado la parte sustancial de dicho acuerdo mediante dos ampliaciones de capital, una de ellas mediante aportación de créditos, la conversión de las obligaciones convertibles y el resto de las principales operaciones contempladas en dicho acuerdo.

Según se indica en la Nota 2.b, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que antes del 30 de septiembre de 2010 culminarán las operaciones vinculadas al citado acuerdo.”

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

29 de julio de 2010