

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008027284 01/04/2008 10:58


CNMV
A/A D. Antonio Cano
MADRID

Barcelona, 31 de marzo de 2008

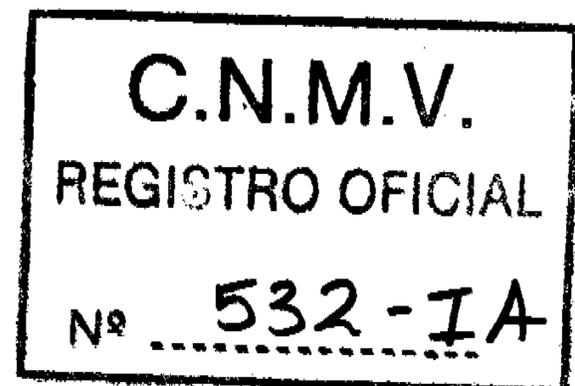
Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2008002801 de fecha 18 de enero, y como continuación a nuestra carta de fecha 27 de febrero de 2008 con registro de entrada 2008020372, en la que les entregábamos el informe de valoración de activos requerido en su carta, les informamos que dicha valoración, que una vez aplicada los porcentajes de propiedad de los activos aportados asciende a 526.535.640 euros, no difiere significativamente del valor razonable aplicado en el cálculo de la combinación de negocios con el Grupo Interlaken a 12 de junio de 2006, por lo que como conclusión, y de acuerdo con nuestros auditores BDO, estimamos que dicha valoración no genera ningún impacto en la combinación de negocios del Grupo Interlaken a 12 de junio de 2006.

En breve, nuestros auditores les remitirán su contestación al mismo requerimiento.

Atentamente,

PABLO MANCILLA SANCHEZ



grupoaisa

CNMV
A/A D. Paulino García
Pº Castellana, 19
MADRID

Barcelona, 7 de agosto de 2007

Muy Sres. nuestros:

En contestación a sus requerimientos con número registro de salida 2007035688 y 2007042346 recibidos en nuestra sociedad el 25 de junio de 2007 y el 30 de julio de 2007 respectivamente, y una vez consensuadas con nuestros auditores, les detallamos las respuestas conjuntas de ambos requerimientos a las cuestiones que ustedes plantean:

Punto 1

1.1 – 1.2

El coste de la combinación y la descripción de sus componentes se detalla en los siguientes cuadros correspondientes a cada combinación de negocio realizadas en el ejercicio 2006 detallando los valores razonables en la fecha de adquisición, importes en libros, revalorizaciones, coste de adquisición, cuantía de los pasivos por impuestos diferidos así como el importe del fondo de comercio correspondiente. Estas combinaciones de negocio reflejan un saldo por impuestos diferidos de 56,5 millones de euros (teniendo en cuenta el 77,96% del Subgrupo Interlaken y el 50% en Anibex Ten), que sumados a los 7,1 millones de euros de otras operaciones de ejercicios anteriores, resulta el saldo de 63,6 millones de euros que se refleja en las Cuentas Anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2006.

Subgrupo Interlaken 2003, S.L.

En Euros	Valor en libros	Valor razonable	Revalorización
Caja y equivalentes	5.458.528,81	5.458.528,81	-
Clientes y otras cuentas a cobrar	57.566.777,92	57.566.777,92	-
Existencias	298.131.283,14	520.539.727,77	222.408.444,63
Inmovilizado	9.075.805,30	8.144.805,30	(931.000,00)
Proveedores y otras cuentas a pagar	(159.386.078,61)	(159.386.078,61)	-
Impuesto diferido	(4.214.133,95)	(70.936.667,33)	(66.722.533,39)
Deuda financiera	(168.000.967,21)	(168.000.967,21)	-
Otros pasivos	(493.346,60)	(493.346,60)	-
Fondos Propios	38.137.868,80	192.892.780,04	154.754.911,24
Fondos Propios Adquiridos	77,96%	150.379.211,32	
Fondo de comercio generado		6.977.031,68	
Total coste de la adquisición		157.356.243,00	
Tipo impositivo	30,00%		

grupoaisa

El cuadro anterior, que contiene los valores en la fecha que tuvo lugar la combinación de negocios en junio de 2006, sustituye al que aparece en la nota 7 de la Memoria Consolidada del Ejercicio 2006, el cual se basó en el valor en libros del Subgrupo Intelaken 2003, S.L. a 31 de diciembre de 2005.

Subgrupo Aldabea, S.L.

En Euros		Valor en libros	Valor razonable	Revalorización
Caja y equivalentes		1.903.984,68	1.903.984,68	-
Clientes y otras cuentas a cobrar		13.175.777,33	13.175.777,33	-
Existencias		29.055.515,41	42.655.356,32	13.599.840,91
Inmovilizado		757.242,22	757.242,22	-
Proveedores y otras cuentas a pagar		(19.518.167,36)	(19.518.167,36)	-
Impuesto diferido		-	(4.079.952,27)	(4.079.952,27)
Deuda financiera		(19.575.556,70)	(19.575.556,70)	-
Otros pasivos		(40.536,22)	(40.536,22)	-
Fondos Propios		5.758.259,36	15.278.148,00	9.519.888,64
Fondos Propios Adquiridos	100,00%		15.278.148,00	
Fondo de comercio generado			-	
Total coste de la adquisición			15.278.148,00	
Tipo impositivo	30,00%			

Anibex Ten, S.L.

En Euros		Valor en libros	Valor razonable	Revalorización
Caja y equivalentes		947.593,88	947.593,88	-
Clientes y otras cuentas a cobrar		2.185.382,39	2.185.382,39	-
Existencias		14.277.776,62	15.649.625,28	1.371.848,66
Inmovilizado		2.969,88	2.969,88	-
Proveedores y otras cuentas a pagar		(9.192.938,33)	(9.192.938,33)	-
Impuesto diferido			(411.554,60)	(411.554,60)
Deuda financiera		(7.920.000,00)	(7.920.000,00)	-
Otros pasivos		(784,44)	(784,44)	-
Fondos Propios		300.000,00	1.260.294,06	960.294,06
Fondos Propios Adquiridos	49,99%		630.021,00	
Fondo de comercio generado			-	
Total coste de la adquisición			630.021,00	
Tipo impositivo	30,00%			

grupoaisa

Construcciones Altxutxate, S.L.

En Euros	Valor en libros	Valor razonable	Revalorización
Caja y equivalentes	89.508,21	89.508,21	-
Clientes y otras cuentas a cobrar	80.998,97	80.998,97	-
Existencias	56.360,00	89.639,83	33.279,83
Inmovilizado	185,57	185,57	-
Proveedores y otras cuentas a pagar	(50.348,63)	(50.348,63)	-
Impuesto diferido		(9.983,95)	(9.983,95)
Deuda financiera		-	-
Otros pasivos		-	-
Fondos Propios	176.704,12	200.000,00	23.295,88
Fondos Propios Adquiridos	100,00%	200.000,00	
Fondo de comercio generado		-	
Total coste de la adquisición		200.000,00	
Tipo impositivo	30,00%		

Respecto a los métodos empleados para alcanzar el valor razonable, éstos se han basado en precios de mercado obtenidos en base a valoraciones realizadas por expertos independientes.

Respecto a la adquisición del grupo Interlaken, se produjo en 2 etapas: la primera se produjo en febrero de 2003, adquiriendo el 40% de la sociedad por 1,3 millones de euros. Posteriormente se produjo una ampliación de capital en junio de 2004 mediante compensación de créditos por importe de 1,1 millones de euros, mediante la cual AISA, mantenía su participación. En una última etapa, en junio de 2006, AISA adquiere la participación restante por 157,3 millones de euros.

Para dicha adquisición se emitieron 14.305.111 acciones a un precio de emisión de 11 euros, que representa un coste de 157,3 millones de euros, que sumados al coste histórico restante, resulta un coste de combinación de 159,7 millones de euros.

El coste de la combinación de negocios mencionada, se ha basado en el valor razonable de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio netos emitidos por AISA a cambio del control de Interlaken 2003, S.L. tal como establece el párrafo 24 de la NIIF 3. Dicho valor razonable es el señalado anteriormente a partir de la valoración de los activos aportados. Según lo establecido en el párrafo 36 de la NIIF 3, AISA ha distribuido, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios, a través del reconocimiento por sus valores razonables, entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de Interlaken 2003, S.L.

No se ha utilizado para el cálculo del coste de la combinación de negocios el precio publicado de cotización en la fecha de intercambio por no considerar representativo dicho valor. Como saben, las acciones de AISA cotizaban en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona, tratándose de un mercado poco profundo en cuanto a periodo, frecuencia y volumen de contratación. El mismo párrafo 27 de la NIIF 3 establece esta posibilidad. Esta valoración fue

grupoaisa

justificada por el experto independiente Moore Stephens & Santacana en su Informe Especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente, y que se incluyó en el expediente de ampliación de capital registrado el 9 de mayo de 2006.

1.2

El Fondo de Comercio que se crea procede del segmento de negocio de "Transformación y rehabilitación de inmuebles" que lo realiza íntegramente la participada Proyectos y Obras Levante, integrada en el Subgrupo Interlaken 2003, S.L. Sobre dicho fondo de comercio se ha realizado el correspondiente test de deterioro tal como se señala en la Nota 15 de la memoria consolidada.

1.3

Esta información se detalla en la Nota 24. El apartado de "Impuestos Diferidos" detalla unos diferidos por existencias que corresponden a los generados por los Fondos de Comercio asignados a stock fruto de las Combinaciones de Negocio. Dichos impuestos diferidos están ya actualizados al tipo impositivo futuro.

1.4

La contabilización de las Combinaciones de Negocio detallada en la memoria consolidada es definitiva.

1.5

No se ha realizado el desglose requerido al no aportar el mismo información significativa para el entendimiento de la combinación de negocios, ya que las ventas, tanto del Subgrupo Interlaken 2003 como el Subgrupo Aldabea, se inician a finales de junio de 2006, momento en el que se toma el control de estas participadas. En concreto, el Subgrupo Interlaken 2003 inicia la entrega de los apartamentos de Casares a finales de junio y el Subgrupo Aldabea inicia las primeras entregas de sus diferentes promociones a mediados de junio de 2006. Por lo tanto, prácticamente todos los ingresos de explotación y sus correspondientes resultados de las combinaciones de negocio, están incluidos en la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2006.

Punto 2

La Nota 8 de la memoria consolidada no incluye el desglose mencionado, ya que no existen transacciones entre segmentos, siendo la actividad de "Transformación y Rehabilitación" realizada íntegramente por la participada Proyectos y Obras Levante cuya gestión es totalmente autónoma y no ha realizado trabajos para otros segmentos o sociedades del grupo.

Respecto a los desgloses requeridos, no se consideró significativo informar de dichos detalles al ser el porcentaje del segmento de negocio de "Transformación y Rehabilitación" sobre el total del negocio muy poco significativo. En concreto, los ingresos ordinarios de dicho segmento representan el 4,5% del total de ingresos consolidados, mientras que el total activo de dicho segmento representa el 0,9% del total activo consolidado del grupo.

Punto 3

La información correcta es la del Informe de Gobierno Corporativo. Este informe se realizó con fecha abril y las Cuentas Anuales y la información pública periódica se formularon a principios de marzo. Cuando se realizó el Informe de Gobierno Corporativo se revisó a fondo la

grupoaisa

información entre partes vinculadas y se consideró como correcta la incluida en el Informe de Gobierno Corporativo. Así pues los importes de saldos y transacciones con partes vinculadas correctos son los siguientes (en miles de euros):

a. Entidad dominante (AISA)

Vinculada	Relación con AISA	Tipo de operación	Importe de la transacción 2006	Saldo a 31.12.2006 deudor/(acreedor)
Agrupació Mútua MSRPF	Accionista de AISA	Préstamo otorgado a AISA	3.400	(3.400)
Agrupació Mútua MSRPF	Accionista de AISA	Préstamo otorgado a AISA - Intereses devengados no pagados	265	(265)
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	Accionista de AISA	Préstamo otorgado a AISA	1.500	0
Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.	Accionista de AISA	Préstamo otorgado a AISA - Intereses devengados	74	0
Linax Europe, S.L.	Accionista de AISA	Préstamo otorgado a AISA - Capitalizado en diciembre 2006	24.000	0
Asone, S.L.	Sociedad del grupo Agrupació Mútua	Préstamo otorgado por AISA	0	3.000
Asone, S.L.	Sociedad del grupo Agrupació Mútua	Préstamo otorgado por AISA - Intereses devengados	118	54
Góndolas Resort, S.L.	Sociedad del grupo Agrupació Mútua	Préstamo otorgado por AISA	0	3.000
Góndolas Resort, S.L.	Sociedad del grupo Agrupació Mútua	Préstamo otorgado por AISA - Intereses devengados	118	101
AMCI Promoció i Habitatge, S.L.	Sociedad del grupo Agrupació Mútua	Venta del Grupo Góndolas con intereses	99	1.483
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista de AISA	Préstamo otorgado por AISA - Intereses devengados	314	0
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista de AISA	Anticipo/Préstamo otorgado por AISA	2.946	2.946
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista de AISA	Servicios recibidos por AISA	15	0

b. Entidades dependientes

Vinculada	Relación con AISA	Tipo de operación	Importe de la transacción 2006	Saldo a 31.12.2006 deudor/(acreedor)
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista de AISA	Prestación de servicios a Interlaken 2003 e Interbarajas	2.703	(1.312)
Star Capital Partners, S.A.	Accionista de AISA	Prestación de servicios a Interlaken 2003 e Interbarajas	2.246	(472)
Arcasa Home, S.L.	Sociedad del grupo Promo Barna 2000	Contratos construcción con Interlaken 2003 e Interbarajas	38.094	(9.886)
Star Capital Partners, S.A.	Accionista de AISA	Venta a AISA de la sociedad Morgan 25	0	(7.530)

grupoaisa

No existen otras operaciones con partes vinculadas diferentes a las anteriormente expuestas. Asimismo les informamos que se han subsanado las deficiencias de información que han originado estas diferencias entre diferentes estados financieros y se han puesto en marcha los correspondientes controles que garanticen una información fidedigna sobre partes vinculadas.

Punto 4

Si bien no se hace referencia en el apartado h) de la Nota 4 de la memoria consolidada, a las oportunas correcciones valorativas a aplicar en las existencias, la política contable de la Sociedad en esta materia se explica en el apartado d) de la misma Nota 4 en la cual se detalla la política seguida en caso de pérdidas por deterioro de los activos. A este respecto debemos añadir que no se han producido deterioros de nuestros activos que hayan requerido correcciones valorativas, habiendo sido valorados nuestros activos por el experto independiente Richard Ellis.

Punto 5

En relación con el préstamo sindicado con vencimiento 2 de agosto de 2011, les detallamos los covenants/ratios financieros que debe cumplir AISA a 31 de diciembre de 2006:

1. Ratio deuda financiera neta / patrimonio neto < 1,5
2. Ratio deuda financiera neta excluyendo préstamos hipotecarios subrogables / patrimonio neto < 0,5
3. Ratio deuda financiera neta / valor de mercado de los activos (GAV) < 50%
4. Cuantía mínima del patrimonio neto consolidado > 225 millones de euros.

Dichos ratios son cumplidos por nuestra Sociedad a dicha fecha, habiendo sido certificado su cumplimiento por nuestros auditores BDO.

Respecto a los requerimientos de información a incluir en la memoria, es intención del Grupo aplicar lo indicado en la NIIF 7 respecto a estos temas a partir del 1 de enero de 2007.

Punto 6

La referencia utilizada en la información presentada sobre el valor razonable de nuestros activos es la valoración que realiza anualmente Richard Ellis de dichos activos a final de ejercicio. En el caso de nuestro edificio de Manuel Tovar, Richard Ellis lo valora a 31 de diciembre de 2006 en 48 millones de euros, por lo que siguiendo el mismo criterio para todos nuestros activos, es la cantidad que reflejamos como valor razonable.

Respecto a la segunda parte de su requerimiento, hemos de señalar que efectivamente nuestro Grupo está acometiendo un crecimiento muy significativo de los negocios que nos obliga a disponer de unos sistemas internos de control adecuados y de unos procedimientos que identifiquen y reglamenten la generación de información financiera, los riesgos asociados al negocio así como la necesaria separación de funciones. De esta forma, una vez incorporados dos directores generales, uno responsable de la parte de negocio, y otro responsable del área corporativa, se está procediendo a actualizar el Manual de Procedimientos de la Sociedad en función de la magnitud que está adquiriendo el Grupo. En concreto se está reforzando los sistemas de control interno y separación de funciones creando los comités necesarios que permitan dichos objetivos, así como creando una nueva área de control de gestión.

Por otro lado, se está reforzando el Comité de Auditoría, para conseguir que todos sus miembros sean consejeros externos.

grupoaisa

Quedamos a su disposición para aclarar o ampliar cualquier información que estimen necesaria.

Atentamente

PABLO MANCILLA SANCHEZ
D. Financiero