



Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008079414 31/07/2008 14:08



CNMV
A/A D. Paulino García
MADRID

Barcelona, 31 de julio de 2008

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2008043267 de fecha 8 de julio de 2008, les detallamos a continuación la respuesta referente a las limitaciones al alcance del informe de auditoría:

1. *En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de AISA, el auditor puso de manifiesto una limitación al alcance en relación con dos inversiones a largo plazo por importe de 18.032 y 5.000 miles de euros.*

En la respuesta recibida con fecha 27 de junio, la sociedad indica haber puesto al alcance del auditor toda la información de la que se dispone sobre estas inversiones, si bien el auditor ha entendido que ésta no es suficiente.

En relación con este punto, deberá facilitarse la siguiente información:

- i) *Manifestación expresa del Consejo de Administración o, en su defecto, certificado del Secretario del Consejo, indicando las medidas adoptadas dentro del plazo establecido en el presente requerimiento, para que el auditor de la sociedad reciba la documentación necesaria a fin de que pueda levantar la limitación al alcance.*

Las medidas adoptadas para completar la información requerida por el auditor son las siguientes:

- En el caso de la inversión de 18 millones de euros, se formalizará entre AISA y los cuenta partícipes un contrato privado de cesión de los activos objeto de la inversión, de forma que la propiedad de dichos activos pasen a AISA. De esta forma se perfeccionarán las cartas documentos de dichos cuenta partícipes emitidas con anterioridad en las cuales cedían a AISA la propiedad de las fincas financiadas mediante el contrato de participación. A fecha actual estamos a la espera de formalizar dicho contrato.

- Respecto al préstamo de 5 millones de euros, se ha solicitado un nuevo informe legal que complemente el informe pericial del año 2002 favorable al demandante y ya puesto a disposición del auditor anteriormente. A fecha actual dicho informe ya ha sido actualizado emitiendo un nuevo informe en el cual se dictamina la posibilidad de una resolución favorable, dadas las pruebas practicadas y los sólidos argumentos que se derivan de antecedentes urbanísticos.

- ii) *Informe complementario del auditor en el que se ponga de manifiesto si la limitación al alcance ha podido ser obviada a partir de las medidas descritas en la contestación*

al punto anterior, junto con las conclusiones de auditoría alcanzadas o los motivos concretos que le impiden levantar la mencionada limitación.

Les adjuntamos informe de nuestro auditor, en el cual consta pendiente de recibir a fecha actual la información relativa a la limitación al alcance de la inversión de 18 millones de euros.

Quedamos a su disposición para aclarar y ampliar la información que estimen oportuna.

Atentamente,

D. JOSÉ PONS CARDONER
Secretario del Consejo de Administración

Sr. Don José Pons Cardoner
Secretario del Consejo de Administración
ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
C/ Muntaner 340, principal.
08021 Barcelona

31 de julio de 2008

Muy señor nuestro:

A su requerimiento, le remitimos nuestras conclusiones complementarias a nuestros Informes de Auditoría de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la sociedad **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** correspondientes al ejercicio 2007, relativas a la situación actual de la limitación al alcance referente a dos inversiones a largo plazo por importe de 18.032 y 5.000 miles de euros, respectivamente, puesta de manifiesto por nosotros en dichos Informes de Auditoría.

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 y 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.

En lo referente a la limitación al alcance referente a la inversión financiera de 18.032 miles de euros, la Dirección de 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 esta carta.

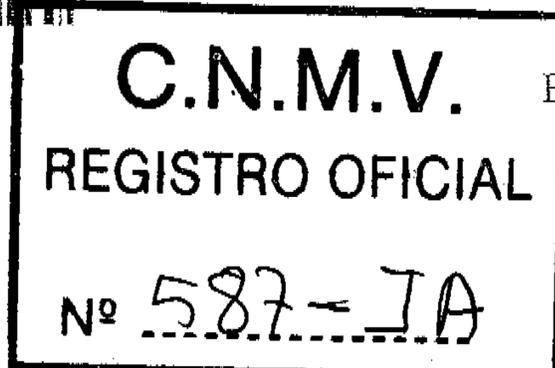
BDO Audiberia

Santiago Sañé Figueras
Socio Auditor de Cuentas

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008072633 23/07/2008 14:13



CNMV
A/A D. Angel Benito
MADRID



Barcelona, 23 de julio de 2008

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2008040255 de fecha 26 de junio de 2008, les reproducimos a continuación las conclusiones complementarias de nuestro auditor al respecto, a fecha de hoy:

“En relación a la salvedad por incertidumbre mencionada en nuestros Informes de Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de fecha 28 de abril de 2008, que 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, 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 existe, la opinión del Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** del ejercicio 2007, continuaría siendo denegada”

Atentamente,

D. PABLO MANCILLA SÁNCHEZ
Director de Administración y Finanzas

**Comisión Nacional
del Mercado de Valores**
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008073473 24/07/2008 10:08


CNMV
A/A D. Angel Benito
MADRID

Barcelona, 24 de julio de 2008

Muy Sres. nuestros:

En relación a su requerimiento nº 2008040255 de fecha 26 de junio de 2008, cuya respuesta fue remitida por nuestra parte el 23 de julio de 2008, les adjuntamos el informe original preparado por nuestro auditor.

Atentamente,

D. PABLO MANCILLA SANCHEZ
Director de Administración y Finanzas



BDO Audiberia
Auditores

San Elías, 29-35 08006 Barcelona España
Tel. +34 932 003 233 - Fax +34 932 018 238
e-mail: barcelona@bdo.es

Sr. Don José Pons Cardoner
Secretario del Consejo de Administración
ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
C/ Muntaner 340, principal.
08021 Barcelona

23 de julio de 2008

Muy señor nuestro:

A su requerimiento, le remitimos nuestras conclusiones complementarias a nuestros Informes de Auditoria de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la sociedad **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** correspondientes al ejercicio 2007, considerando la decisión judicial referente al concurso necesario mencionado en dichos Informes de Auditoria.

En relación a la salvedad por incertidumbre mencionada en nuestros Informes de Auditoria de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de fecha 28 de abril de 2008, que, conjuntamente con otras salvedades, provocaba la denegación de opinión de auditoria 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, 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 Auditoria de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** del ejercicio 2007, continuaría siendo denegada.

BDO Audiberia

Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008072634 23/07/2008 14:13


CNMV
A/A D. Paulino García
MADRID

Barcelona, 23 de julio de 2008

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a sus requerimiento nº 2008034096 y nº 2008043267 les informamos a continuación de los diversos puntos requeridos.

Requerimiento 2008034096 de fecha 28 de de mayo de 2008.

- 1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas, el auditor BDO Audiberia ha expresado una opinión denegada por los efectos de la importancia de la incertidumbre sobre la capacidad de la Entidad y su grupo para continuar su actividad, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales individuales y consolidadas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, y que dependerá de la decisión judicial definitiva referente al concurso necesario y a la renegociación de plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito.*

Asimismo, el informe de auditoría relativo a las cuentas anuales individuales señala como otra incertidumbre que afecta a la opinión de auditoría, la recuperabilidad de saldos a cobrar con empresas del grupo por importe de 99.544 miles de euros.

En relación con estas salvedades, deberán facilitar la siguiente información:

- 1.1. Razones por las cuales, los administradores no han revelado en los estados financieros la existencia de eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente, conforme a lo establecido en el párrafo 23 de la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", así como, en su caso, de los factores mitigantes de tal incertidumbre.*

En el momento de la formulación de cuentas no existían dudas sobre el funcionamiento normal de la sociedad. La solicitud de demanda de concurso, que es la razón principal por la cual el informe de auditoría expresa una incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad, se produce después de la formulación de cuentas. Según nuestros asesores jurídicos las probabilidades de que prospere dicha demanda son bajas, por cuanto la Sociedad no se encuentra, a pesar de la demanda, en situación de concurso, ya que no se da ninguno de los requisitos establecidos en el artículo 2 de la Ley Concursal. Por otro lado, el hecho de que se han iniciado conversaciones a través de Ahorro Corporación para refinanciar la deuda financiera, y la valoración de los activos de

la Sociedad, permite pensar que no existe riesgo para la continuidad de las operaciones de AISA.

1.2. Las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas. En concreto, la Entidad deberá indicar:

i) Situación a la fecha de contestación de este requerimiento, de la solicitud de concurso necesario presentada por una acreedor de la sociedad y admitida a trámite por el Juzgado mercantil N°5 de Barcelona con fecha 15 de abril de 2008.

En fecha 25 de junio el Juzgado número 5 dictó auto en relación a dicha demanda, declarando que no había lugar a la declaración de concurso contra AISA.

ii) En relación con las causas de vencimiento anticipado del préstamo sindicado por importe de 60.000 miles de euros, situación actual y plazo previsto de finalización del proceso de renegociación de las condiciones de la deuda con las entidades de crédito, así como del resto de medidas acometidas por la Entidad y su grupo, para la renegociación de otras deudas vencidas e impagadas, principalmente con otras entidades financieras.

En la actualidad se han iniciado negociaciones, tanto con las entidades integrantes del crédito sindicado, como con el resto de entidades financieras acreedoras de AISA, con objeto de acometer una reestructuración general de toda la deuda financiera. Para este proceso, hemos conferido mandato a Ahorro Corporación, y prevemos que el proceso finalice a finales de julio.

iii) Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", la Entidad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.

A fecha actual, dado que nos encontramos en el inicio de la renegociación, no podemos concretar qué condiciones pueden variar y cuál sería su impacto en resultados.

iv) Respecto a la situación actual del sector inmobiliario y financiero, por la desaceleración de la demanda, la existencia de una tendencia bajista en el mercado de suelo a medio plazo y las dificultades en la obtención de financiación, medidas concretas que tiene previsto adoptar la Entidad y su grupo con objeto de minimizar su impacto en la situación financiera de la Entidad y su grupo.

La Sociedad ha puesto en marcha un plan de desinversiones de activos no estratégicos que permita obtener suficiente liquidez, al mismo tiempo que se está analizando la entrada de nuevos accionistas que aporten nuevos recursos a la Sociedad. Al mismo tiempo se están acelerando los trámites urbanísticos necesarios que permitan desarrollar el suelo rústico del que dispone la Sociedad, de forma que pueda ser financiable una vez desarrollado.

v) *Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores que al auditor le causan la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y su grupo.*

Entendemos que no existe más información relevante al respecto.

1.3. *En relación con la incertidumbre sobre la recuperabilidad, en forma y plazo, de los saldos a cobrar con empresas del grupo, la Entidad deberá informar sobre:*

i) *Las razones por las cuales la Entidad no ha considerado esta circunstancia, de manera que las cuentas anuales individuales expresen, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial, tal y como requiere la legislación mercantil vigente.*

La incertidumbre sobre la cobrabilidad va ligada a la continuidad de las operaciones del Grupo AISA en su conjunto, que a su vez depende del desenlace de la demanda de concurso necesario, que como ya hemos comentado anteriormente entendemos que al no cumplir los requisitos que marca la Ley Concursal, no prosperará. Al mismo tiempo tal como señala el auditor, existen plusvalías suficientes en los activos de las sociedades del grupo, no reflejadas en sus balances, que garantizan la cobrabilidad de los saldos.

ii) *Respecto a las sociedades del grupo, cuyas pérdidas reducen su haber social por debajo de la mitad de su capital social e incluso convierten sus fondos propios en negativos¹, acciones previstas o adoptadas y calendario de implantación para restablecer su equilibrio patrimonial.*

Se están analizando las diferentes posibilidades, de forma que se pueda reequilibrar la situación de estas sociedades antes de final de ejercicio. Estas opciones podrían ser la capitalización de deudas y/o la venta de activos.

2. *Asimismo, en los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de AISA, el auditor ha puesto de manifiesto una limitación al alcance en relación con dos inversiones a largo plazo por importe de 18.032 y 5.000 miles de euros.*

¹ Como en el caso de A.I.S.A. Logistics, S.L.U., Constructora Aldabea, S.L.u. y Anibex Ten, S.L.

- 2.1. *Respecto a este punto, la Entidad deberá aportar a los Auditores de la entidad la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de que pueda ser obviada la limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido o, manifestación expresa de los auditores en este sentido.*

Hemos puesto al alcance del auditor toda la información que disponemos sobre estas inversiones, si bien el auditor ha entendido que no es suficiente. Respecto a la Italhispania, S.L. en el cual AISA participa en un 40%, y que consiste en la financiación de unos terrenos en Málaga propiedad de estas 2 sociedades, disponemos de documentos firmados por Promo-Barna 2000, S.L. e Italhispania, S.L. por los cuales ceden la propiedad de dichos terrenos a AISA. Al mismo tiempo, Promo-Barna 2000, S.A. garantiza la posible diferencia que pudiera haber entre la valoración de estos terrenos y el coste para AISA, hasta un máximo de 5,6 millones de euros, mediante las aportaciones realizadas por Promo-Barna 2000, S.A. a cuenta de la futura ampliación de capital. Respecto a la inversión de 5 millones formalizada como un préstamo para adquirir el 49,99% de la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L., disponemos de informes periciales que informan favorablemente de la obtención de la indemnización a recibir de la Generalitat de Catalunya como compensación a la descalificación de suelos propiedad de la citada sociedad.

3. *Finalmente, los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas presentan una salvedad cuantificada por la falta de registro contable de una pérdida de 1.731 miles de euros por la resolución, con fecha posterior a la formulación de las cuentas anuales, de un contrato privado de compra de un edificio. Adicionalmente, el informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales incluye una salvedad cuantificada debido a que la sociedad no ha reflejado minusvalías en sus participaciones en empresas del Grupo por importe de 23.357 miles de euros, al justificar que existen plusvalías tácitas valoradas por expertos independientes en solares que subsisten a la fecha de cierre, y que el auditor considera que no existían en el momento de la adquisición.*

En relación con estas salvedades, deberán facilitar la siguiente información:

- 3.1. *Razones por las cuales, no obstante la disconformidad del auditor con los principios y normas contables aplicados, la Entidad no ha considerado esta circunstancia de manera que las cuentas anuales individuales y consolidadas reflejen la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial, tal y como requiere la legislación mercantil vigente.*

Respecto a la pérdida de 1,7 millones de euros no registrada en las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2007, ésta se produce por la operación de devolución de activos formalizada en abril de 2008, después de la formulación de cuentas, entendiéndose que por su cantidad, no es suficientemente material para reformular dichas cuentas. Por otro lado, las minusvalías detalladas en el informe de auditoría no se han registrado en los estados contables ya que consideramos que existen plusvalías tácitas, valoradas

por expertos independientes, tal como indica el auditor, por lo que consideramos que no existen realmente dichas minusvalías. Dicho criterio es consistente con el empleado en ejercicios anteriores.

3.2. *A efectos informativos, las Cuentas de Resultados y los Balances individuales y consolidados proforma de AISA correspondientes al ejercicio 2007, registrando la pérdida adicional de 1.731 miles de euros por la resolución del contrato privado de compra de un edificio a Nozar y, adicionalmente en el individual, las minusvalías de las participaciones en empresas del grupo por importe de 23.357 miles de euros.*

Ver Anexo I.

4. *En las notas 4 h) y 16 Existencias de la memoria de las cuentas anuales consolidadas se señala que la Entidad ha deteriorado existencias por importe de 67.613 miles de euros, en base a la valoración realizada por CB Richard Ellis, como experto independiente, a 31 de diciembre de 2007.*

En relación con la valoración realizada por CB Richard Ellis se deberá informar sobre:

4.1. *Bases de la estimación del valor, señalando específicamente si la valoración ha sido realizada de conformidad con los estándares de valoración definidos por la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), o en su caso, indicando las variaciones sobre dichos estándares.*

Tal como indica Richard Ellis en su informe, la valoración ha sido realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña. En algunos casos, ante la escasez o ausencia de comparables, Richard Ellis ha basado su opinión en su experiencia y conocimiento del mercado, así como de los operadores y sus criterios de inversión actuales.

4.2. *En relación con el valor de la cartera de suelo y terrenos residenciales, la Entidad deberá indicar expresamente si la valoración refleja los cambios normativos introducidos por la nueva Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo, así como la evolución reciente del mercado inmobiliario; y en el caso concreto de los suelos rústicos, si se han valorado en base a su rendimiento agrícola o se han tomado como hipótesis de valoración ciertas expectativas urbanísticas previstas por la Entidad para estos terrenos.*

La valoración no incorpora los métodos de valoración introducidos por la Ley del Suelo 8/2007, ya que como hemos comentado en el punto anterior se rige por los criterios definidos en las RICS. Al mismo tiempo se ha de señalar que los criterios de valoración establecidos por la Ley del Suelo solo son aplicables en casos de expropiación o sustitución forzosa, tal como establece el artículo 20 de dicha Ley. Según Richard Ellis no se han tomado en cuenta como hipótesis de valoración las

posibles expectativas urbanísticas, habiéndose aplicado en el caso de suelos rústicos el método de comparación tal como establecen las RICS.

4.3. *Los métodos de valoración empleados y las principales hipótesis aplicadas en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios. Deberá señalarse, en su caso, para las principales localizaciones geográficas de solares y terrenos residenciales: i) las consideraciones urbanísticas, ii) los plazos temporales en el proceso de transformación, y iii) las hipótesis consideradas para el cálculo de la edificabilidad. Adicionalmente, en relación con las valoraciones de promociones en curso, la Entidad deberá indicar, si como consecuencia de la situación actual del mercado inmobiliario, podrían verse afectadas sustancialmente ciertas hipótesis asumidas para la valoración de estas promociones a cierre del ejercicio 2007, como por ejemplo, una reducción del margen promotor por la caída de precios o por el aumento de los costes debido a retrasos en las ventas, y el efecto que, en su caso, podrían tener en la cuenta de resultados.*

Como hemos comentado anteriormente, no se han tenido en cuenta consideraciones urbanísticas, tales como plazos del proceso de transformación ni coeficientes de edificabilidad en el caso de los solares y terrenos. Respecto a las promociones en curso, Richard Ellis ha incluido en sus bases de valoración la posible desaceleración de las ventas, así como una posible disminución de los márgenes.

5. *La nota 4 l) de la memoria de las cuentas anuales consolidadas señala que “el Grupo presenta sus existencias clasificadas de acuerdo al criterio corriente y no corriente definido por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Determinadas existencias de ciclo largo que se espera su realización más allá de cinco años, se encuentran dentro del epígrafe de existencias. Para el resto de de activos y pasivos, se consideran activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales [...]”.*

En la nota 16 de la memoria consolidada se especifica que el Grupo tiene existencias por un valor de 297.344 miles de euros, cuyo ciclo de negocio se sitúa en un plazo superior a 5 años, por lo que se consideran existencias de ciclo largo. Por su parte, en la nota 22 de la memoria consolidada, se señala que “del total de préstamos y pólizas, un total de 377.7282 miles de euros tienen garantía hipotecaria. Si bien se presentan como deudas no corrientes en el balance de situación, estos préstamos se subrogan a los compradores de los correspondientes activos, motivo por el cual no se muestra en esta memoria el desglose de los vencimientos para los próximos cinco ejercicios”.

En relación con este punto, la Entidad deberá revelar:

² Se incluyen 116,9 millones de euros como pasivos corrientes, ya que estos préstamos se subrogan a los compradores de los correspondientes activos, cuya entrega está prevista durante el ejercicio 2008.

5.1. Razones por las cuales se han considerado las existencias de ciclo largo como activos corrientes, teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo 57 a) de la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, que señala que "un activo se clasificará como corriente cuando se espere realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la explotación".

Siendo consistentes con el criterio empleado en ejercicios anteriores, las existencias de ciclo largo, se han considerado activos corrientes, dado que son activos que pueden ser vendidos en su estado actual en cualquier momento. Son consideradas de ciclo largo, en el caso que se pretenda desarrollarlas hasta la venta del producto final obtenido de dicho desarrollo. De todas formas, en cualquier punto del proceso, las promociones en curso son vendibles. Hemos de tener en cuenta, que en el sector inmobiliario, todas las existencias, podrían ser consideradas de ciclo largo, ya que el proceso de construcción suele durar como mínimo 2 años.

5.2. El importe de las existencias que se espera recuperar en los doce meses posteriores a la fecha del balance o después de este intervalo de tiempo, conforme a lo indicado en el párrafo 52 de la NIC 1.

La Sociedad espera recuperar a lo largo del presente ejercicio las existencias clasificadas como promociones en curso y producto acabado, no descartándose, dentro del plan de desinversiones puesto en marcha por la Sociedad, la venta de suelo en su estado actual.

5.3. Razones por las cuales se ha considerado un ciclo normal de explotación diferente para los activos y los pasivos relacionados, considerando lo indicado en el párrafo 61 de las NIC 1, que establece que "el mismo ciclo normal de explotación se aplicará a la clasificación de los activos y pasivos de la entidad".

Desde el punto de vista de la exigibilidad, los pasivos financieros relacionados con las existencias no son exigibles a corto plazo, ya que están sus vencimientos están estipulados en contrato, no existiendo la voluntad por parte de la Sociedad de amortizar anticipadamente dichos pasivos financieros. Por el otro lado, las existencias se pueden realizar en cualquier momento a voluntad de la Sociedad.

5.4. Detalle de los vencimientos de los pasivos financieros en los próximos cinco ejercicios, de conformidad con lo indicado en los párrafos 39 y B 11 de la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a revelar*.

El detalle de los vencimientos de los pasivos financieros es el siguiente:

Importe total deuda financiera	Vto. 2008	Vto. 2009	Vto. 2010	Vto. 2011	Vto. 2012
522.572.764	106.161.058	53.101.806	32.518.006	40.101.635	288.603.565

6. Asimismo, en la nota 16 de la memoria consolidada, la Entidad indica que "el epígrafe de terrenos y solares incluye cinco terrenos [...] por un valor de 131.393 miles de euros, cuya compra se ha formalizado mediante contrato privado y que no se encuentran escriturados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Se han considerado existencias de la sociedad debido a los altos pagos a cuenta efectuados hasta la fecha". En relación con estas existencias se deberá informar sobre:

6.1. La existencia de cualquier cláusula, condición resolutoria o acuerdo que pudiese hacer que la operación de compra fuese desestimada, y, en su caso, el impacto que dicha resolución tendría en la cuenta de resultados de la Entidad y su grupo.

Los activos a los que se hace referencia en la memoria son los siguientes:

- Barcelona c/Vergós: el contrato correspondiente a dicha compra se ha anulado, generando una pérdida para AISA de 6,8 millones de euros tal como se señala en la nota 5 del informe de auditoría individual
- Totana: se establece una condición suspensiva, sujeta a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Totana. En caso contrario, la parte vendedora deberá restituir a la parte compradora, las cantidades entregadas a cuenta.
- Albufereta: la escrituración no está sujeta a ninguna condición suspensiva ni resolutoria
- Huesca: se establece, para la completa transmisión del bien, la entrega por parte de la parte compradora de unos locales, que una filial de AISA, está construyendo en Madrid.
- Sant Guim: la compra está sujeta a la recalificación de la finca objeto de la compra como suelo industrial. En el caso que no se diera esta circunstancia, AISA perdería las cantidades entregadas a cuenta que ascienden a 0,3 millones de euros.

7. La memoria de la cuentas anuales consolidadas no informa sobre los saldos vencidos y no pagados con entidades financieras y otros acreedores al cierre del ejercicio 2007, sin embargo, la Entidad amplió con fecha 6 de mayo de 2008 la información suministrada como Información Pública Periódica correspondiente al segundo semestre de 2007 (en adelante, Información Complementaria de 6 de mayo) indicando que a 31 de diciembre de 2007 había saldos vencidos y no pagados con entidades financieras.

7.1. Atendiendo a lo indicado en el párrafo 18 de la NIIF 7, la entidad deberá informar sobre el detalle de los impagos durante el ejercicio que se refieran tanto al principal como a los intereses, y si el impago ha sido corregido o se han renegociado las

condiciones de los préstamos antes de la fecha de formulación de los estados financieros.

Nos remitimos a la Información Complementaria del 6 de mayo, en la que exponemos el detalle de los impagos del ejercicio 2007, no existiendo más detalle que el desglosado en dicha contestación

8. *El grupo tiene registrado un Fondo de Comercio por importe de 6.977 miles de euros, resultante de la adquisición de la Proyectos y Obras de Levante, S.A., que según se indica en la nota 15 de la memoria consolidada, los Administradores del Grupo consideran recuperable por las previsiones de los flujos de caja atribuibles a esta unidad generadora de efectivo, indicando las hipótesis básicas para la estimación su valor en uso. Del mismo modo, la participación contabilizada por el método de la participación en Claper Promocions Inmobiliaries, S.L por importe de 2.139 miles de euros, registra plusvalías tácitas generadas en el momento la adquisición de la participación y que son asignables a activos de la sociedad participada (existencias).*

En relación con el fondo de comercio y las plusvalías tácitas de la inversión contabilizada por el método de la participación, deberá facilitarse la siguiente información:

- 8.1. *Análisis de sensibilidad sobre el importe recuperable de la sociedad Proyectos y Obras de Levante, S.A., determinado en base al valor en uso, modificando las principales hipótesis que han servido de base a las proyecciones de los flujos de efectivo, y cómo se vería, en su caso, afectado el fondo de comercio.*

Ver análisis de sensibilidad en Anexo II

- 8.2. *Indicación expresa sobre si los presupuestos financieros aprobados por la Dirección, a los que hace referencia la nota 15 de la memoria consolidada, y que han servido como base para el cálculo del importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que corresponde el fondo de comercio, o las valoraciones de las existencias que justifican la existencia de plusvalías tácitas en el caso de la participación en Claper Promocions Inmobiliaries, S.L. han tenido en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario.*

Los cálculos utilizados como base para el cálculo del fondo de comercio de la sociedad Proyectos y Obras Levante, S.A. han tenido en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario. Al mismo tiempo las plusvalías tácitas de la participación en Claper Promocions Inmobiliaries, S.L. se han basado en valoraciones de los terrenos realizadas por Richard Ellis aplicando los mismos criterios que hemos expuesto en los puntos anteriores.

9. La Entidad tiene registrados saldos a cobrar dentro de los epígrafes Inversiones Financieras no corrientes- Otros créditos y Deudores no corrientes que no han sido objeto de salvedad por parte de los auditores, y que corresponden a: i) un préstamo de 1.000 miles de euros para financiar la participación al 50% de Desarrollos Residenciales de la Vega y Comenar, S.L en el negocio conjunto que mantiene con la Entidad (nota 13 memoria consolidada)³ ; ii) un préstamo por importe de 9.537 miles de euros aproximadamente, neto de provisión, a Inmobiliaria Lidaru, que corresponde a la diferencia entre la deuda y la valoración de los activos de los que dispone dicha sociedad para hacer frente a la deuda (nota 14 de la memoria consolidada), y iii) un saldo de 931 miles de euros con Malaka de Inversiones, S.L que corresponde a una deuda por incumplimiento de una opción de compra que se encuentra en litigio (nota 14 de la memoria consolidada). En relación con estas cuentas a cobrar, se informará sobre:

9.1. Razones que justifican la recuperación en forma y plazo de las mismas, considerando la situación concursal en la que se encuentra el accionista de control de Inmobiliaria Lidaru, la limitación al alcance sobre el otro préstamo por importe de 5.000 miles de euros concedido por la Entidad a Desarrollos Residenciales de la Vega y Comenar, S.L y la demanda existente sobre Malaka de Inversiones, S.L. para el cobro de la deuda.

En el caso de Inmobiliaria Lidaru, dicha sociedad tiene activos suficientes, según valoración realizada por Richard Ellis, para cubrir la deuda neta que tiene con AISA, tal como ya señalamos en la Información Complementaria de 6 de mayo. Respecto a la deuda de 1 millón de euros con la sociedad Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L., ésta está garantizada con unos solares en Platja d'Aro (Girona), para cuya compra se realizó el préstamo. En cuanto a la deuda de 0,9 millones de euros con Malaka de Inversiones, S.L., consideramos que es recuperable según informes de nuestros abogados. Dicha deuda procede de una prima pagada por AISA en concepto de opción de compra por unos terrenos en Arcos de la Frontera. En el momento de la escrituración, el vendedor, Malaka de Inversiones, S.L. no compareció, por lo que según el contrato de opción de compra debía devolver las cantidades entregadas a cuenta.

10. En la nota 17 de la memoria consolidada se indica que se han provisionado 15.203 miles de euros que corresponden a una cuenta a cobrar por la venta de unos terrenos en la localidad de Lesaka, por existir factores que hacen dudar de su plazo de recuperación. En relación con esta operación, en la Información Complementaria de 6 de mayo, se indicaba que de esta venta se habían cobrado en 2007 4 millones de euros, "estando supeditado el resto a cambios urbanísticos en el solar solicitados por el comprador y que dependen en gran medida de la administración local".

10.1. En relación con este tipo de operaciones, la Entidad deberá informar si existe cualquier otra operación relacionada con existencias o inversiones inmobiliarias,

³ El informe de auditoría contiene un salvedad por limitación al alcance en relación con otro préstamo a esta sociedad por importe de 5.000 miles de euros para financiar la adquisición del 49,99% de Transcom Shelfco Tres, S.L

distinta de las ya informadas en la memoria, condicionada a hitos urbanísticos o cualquier otra condición suspensiva o resolutoria. En caso afirmativo, deberá facilitarse una descripción de la naturaleza e importe de las operaciones y sus condiciones resolutorias, así como la política contable seguida para el reconocimiento de estas ventas.

No existen operaciones del tipo indicado, diferentes de las informadas en la memoria.

11. La entidad tiene registradas dentro del epígrafe Inversiones Financieras Corrientes inversiones en capital con cotización por importe de 2.577 miles de euros. La norma de valoración relativa a instrumentos financieros, incluida en la nota 4 e) de la memoria consolidada, no especifica en que categoría de instrumentos financieros se incluyen estas inversiones y cuál es su método de valoración.

11.1. La Entidad deberá revelar el método de valoración empleado y la categoría en la que se incluyen estos activos financieros, según lo indicado en los párrafos 8 y 21 de la NIIF 7. Asimismo, indicará las pérdidas o ganancias netas procedentes de estos activos, conforme a lo establecido en el párrafo 20 de la NIIF 7.

Corresponde a participaciones en SICAV que se valoran a precio de coste. Según la valoración a 31 de diciembre de 2007 de estos activos, existiría una pérdida de 2.000 euros.

12. La nota 30 de la memoria consolidada sobre Garantías y contingencias, indica que la sociedad dominante ha sido demandada por la sociedad Ship&Boat, S.L. en ejercicio de acción para el cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa de participaciones sociales de Wiltord Promodesarrollo, S.L por importe de 17.172 miles de euros. El grupo no ha registrado provisión alguna al respecto.

Por otro lado, en el Hecho Relevante comunicado por la Entidad con fecha 15 de abril de 2008 y número 91.969, que hace público el Auto dictado y remitido por el Juzgado de lo Mercantil Número 5 de Barcelona, por el que se admite a trámite una solicitud de concurso sobre AISA se indica que "la entidad deudora, AISA, presentó frente a aquella compañía aseguradora (ASEFA) garantía solidaria, con renuncia de los beneficios de orden, división y exclusión, de las obligaciones de la tomadora del seguro. Se trata de un seguro, suscrito con fecha de 29 de noviembre de 2005, de afianzamiento colectivo de cantidades entregadas a cuenta por los adquirentes de viviendas. El riesgo cubierto, por tanto, era la falta de entrega de las viviendas, lo que ha ocurrido, procediendo la aseguradora, ASEFA, al pago de las sumas fijadas a favor de los beneficiarios del seguro, con fecha 2 de abril de 2008, por una cuantía de 1.309 miles de euros".

En relación con este punto, la Entidad deberá informar sobre:

12.1. Respecto a la demanda de la sociedad Ship&Boat, S.L: i) razones por las cuales se ha considerado posible y no probable la eventual salida de recursos

financieros de la Entidad como consecuencia de esta demanda ; y ii) una estimación del efecto financiero máximo que, en su caso, pudiera derivarse para la Entidad y su grupo de un desenlace final perjudicial para la misma.

Se ha considerado que no es probable en este caso una salida de recursos de AISA ya que no existe ningún contrato ni documento firmado entre AISA y Ship & Boat, S.L. que pueda relacionar ambas sociedades. En todo caso el efecto financiero en caso de desenlace final perjudicial para AISA sería las cantidades reclamadas en la demanda.

12.2. *La existencia de otro tipo de garantías o compromisos, de naturaleza similar al indicado en el Auto de Solicitud de Concurso, que pudiesen suponer a la Entidad o su grupo un quebranto futuro.*

No existen otras garantías o compromisos de naturaleza similar al indicado en el Auto de Solicitud de Concurso.

13. *La nota 8 de la memoria consolidada no incluye todos los desgloses de información requeridos por la NIC 14 Información Financiera por Segmentos.*

13.1. *Deberán facilitarse todos los desgloses requeridos por la NIC 14, entre los que se incluyen el Resultado y el gasto por depreciación, para cada uno de los segmentos sobre los que se informa.*

Ver anexo III

14. *En la nota 31 c) de la memoria consolidada sobre Transacciones con partes vinculadas, AISA facilita cierta información cuantitativa sobre operaciones con partes vinculadas, entre las que cabe destacar, "Servicios recibidos" de ARCASA HOME por importe de 29.213 miles de euros y "Compras" a NOZAR por importe de 40.000 miles de euros. En la nota 26 de la memoria consolidada Saldos con empresas asociadas y vinculadas, el saldo a pagar a NOZAR asciende a 115.023 miles de euros. En relación con estas operaciones, deberá facilitarse la siguiente información:*

14.1. *Naturaleza de los servicios prestados por ARCANSAS HOME y de la relación con la parte implicada, indicando expresamente si tales servicios han sido realizados en condiciones de independencia mutua, según lo indicado en los párrafos 17, 21 y 22 de la NIC 24 Información a revelar sobre partes vinculadas.*

Los servicios prestados por Arcasa Home, S.A. corresponden a construcción de las promociones de Barajas y Casares y han sido realizados en condiciones de independencia mutua.

14.2. *En relación con el saldo a pagar a NOZAR por importe de 115.023 miles de euros, naturaleza de los conceptos incluidos, ya que la Entidad no tenía un saldo pendiente a 31 de diciembre de 2006 y las operaciones sobre las que se informa en el ejercicio ascienden a 40.000 miles de euros.*

La diferencia entre el saldo con Nozar y las operaciones con dicha sociedad, corresponde a una compra de terrenos realizada en 2006. En dicho ejercicio, Nozar no era accionista de AISA, por lo que no era parte vinculada y por tanto no se informó de dicha operación.

15. *La nota 20 Gestión de capital indica que “el capital asignado a cada sociedad del Grupo se fija de manera estimativa en función de los presupuestos del ejercicio siguiente”. La información contenida en esta nota no permite a los usuarios de la información evaluar los objetivos, políticas y procesos que sigue el grupo para gestionar el capital, según lo indicado en el párrafo 124 de la NIC 1. En consecuencia, deberán facilitarse los desgloses informativos descritos en el citado párrafo de la NIC 1, entre los cuales destacamos:*

15.1. *Información cualitativa sobre sus objetivos, políticas y procesos de gestión, incluyendo una descripción de lo que considera capital a efectos de su gestión y cómo cumple dichos objetivos.*

Los objetivos de AISA en la gestión de su capital persiguen el equilibrio entre una adecuada política de capitalización de beneficios y una razonable política de dividendos, encaminadas a dotar al Grupo de los capitales necesarios para la continuación de sus actividades. El grupo establece el capital necesario en función de los presupuestos y del plan de negocio del Grupo, que contemplan el riesgo de negocio y los cambios en el entorno económico, general y sectorial, entendiendo por capital el patrimonio neto del Grupo. El plan de negocio, el cual está actualmente en revisión, contempla las actuaciones necesarias para la consecución de los objetivos señalados, como por ejemplo la realización de emisiones de capital o la venta de activos no estratégicos.

15.2. *Datos cuantitativos resumidos acerca de lo que gestionan como capital.*

15.3. *Cualquier cambio en (15.1) y (15.2) desde el período anterior.*

El capital gestionado corresponde al patrimonio neto del Grupo, si bien como hemos comentado anteriormente, se está llevando a cabo una revisión del plan de negocio, que incluya una emisión de capital que recapitalice el Grupo.

16. *Por último, la disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la Sociedad. En relación con la*

elaboración de las Cuentas Anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las cuentas anuales de la Entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.

16.1. Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de AISA, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.

Las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, así como por el resto de órganos de administración y dirección de la Sociedad, para conseguir expresar la imagen fiel de los estados financieros y por ello recibir una opinión favorable en el informe de auditoría, son las señaladas en los diferentes puntos de esta contestación, y han consistido básicamente en poner a disposición de los auditores toda la información de la que dispone la Sociedad sobre sus actividades, así como dar el máximo de explicaciones. Desafortunadamente, hay factores, como son la demanda de concurso y la renegociación necesaria de la deuda financiera, que no pueden ser solventadas por el Comité de Auditoría, y que han sido los principales factores de la denegación de opinión por parte del auditor. A este respecto, desde los órganos de administración, se ha trabajado intensamente en conseguir la demostración de que la Sociedad no se haya en concurso, lo cual se ha demostrado con la declaración favorable a AISA del Juzgado, y en renegociar la deuda financiera con las entidades financieras. Este proceso ya se ha iniciado de la mano de Ahorro Corporación y de Caja Sur (entidad agente del préstamo sindicado). Por otro lado, debemos resaltar, tal como se señaló en la contestación a su requerimiento de fecha 20 de mayo con número de registro de entrada 2008055779, los contratiempos que ha sufrido AISA como consecuencia de la masiva dimisión de consejeros, que ha dificultado la recomposición de sus órganos sociales, entre ellos el Comité de Auditoría. Se espera que en la Junta General de Accionistas de AISA que se celebrará el 27 de junio de 2008 se nombren nuevos consejeros y que de ellos pueda constituirse un correcto Comité de Auditoría.

Requerimiento nº 2008043267 de fecha 8 de julio de 2008.

1. *En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de AISA, el auditor puso de manifiesto una limitación al alcance en relación con dos inversiones a largo plazo por importe de 18.032 y 5.000 miles de euros.*

En la respuesta recibida con fecha 27 de junio, la sociedad indica haber puesto al alcance del auditor toda la información de la que se dispone sobre estas inversiones, si bien el auditor ha entendido que ésta no es suficiente.

En relación con este punto, deberá facilitarse la siguiente información:

- i) *Manifestación expresa del Consejo de Administración o, en su defecto, certificado del Secretario del Consejo, indicando las medidas adoptadas dentro del plazo establecido en el presente requerimiento, para que el auditor de la sociedad reciba la documentación necesaria a fin de que pueda levantar la limitación al alcance.*

Las medidas adoptadas para completar la información requerida por el auditor son las siguientes:

- En el caso de la inversión de 18 millones de euros, se formalizará entre AISA y los cuenta partícipes un contrato privado de cesión de los activos objeto de la inversión, de forma que la propiedad de dichos activos pasen a AISA. De esta forma se perfeccionarán las cartas documentos de dichos cuenta partícipes emitidas con anterioridad en las cuales cedían a AISA la propiedad de las fincas financiadas mediante el contrato de participación

- Respecto al préstamo de 5 millones de euros, se ha solicitado un nuevo informe legal que complemente el informe pericial del año 2002 favorable al demandante y ya puesto a disposición del auditor anteriormente.

- ii) *Informe complementario del auditor en el que se ponga de manifiesto si la limitación al alcance ha podido ser obviada a partir de las medidas descritas en la contestación al punto anterior, junto con las conclusiones de auditoría alcanzadas o los motivos concretos que le impiden levantar la mencionada limitación.*

El auditor realizará el correspondiente informe una vez que las medidas señaladas en el apartado anterior queden formalizadas. Preveamos que dicho informe pueda ser realizado dentro del plazo estipulado para este punto en su requerimiento.

2. *Además, deberá ampliarse la información en la memoria, referente a las inversiones financieras no corrientes objeto de la limitación al alcance, que permita a los usuarios de la misma, comprender la naturaleza de las operaciones, facilitando respuesta a las siguientes cuestiones:*

- 2.1 *En relación con la inversión de 18.032 miles de euros consistente en la participación al 40% en un negocio conjunto entre Actuaciones, Actividades e Inversiones Inmobiliarias S.A. y las sociedades vinculadas Italhispania, S.L. y Promo-Barna*

2000, S.A., consistente en desarrollar determinadas operaciones inmobiliarias en unos terrenos situados en los términos municipales de Málaga y Alhaurín de la Torre, deberá indicarse:

- i) El método utilizado para reconocer contablemente la participación en este negocio conjunto, en virtud de lo indicado en el párrafo 57 de la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos.
- ii) Importes totales de activos corrientes y a largo plazo, pasivos corrientes y a largo plazo, e ingresos y gastos relacionados con esta participación en un negocio conjunto (párrafo 56 de la NIC 31).
- iii) La información requerida por los párrafos 54 y 55 de la NIC 31 relativa al desglose de los pasivos contingentes y compromisos adquiridos en relación con la participación en este negocio conjunto.
- iv) Por último, deberá indicarse si la valoración de los activos objeto del negocio ha resultado ser, en algún momento, inferior a las aportaciones realizadas por la sociedad, y por qué importe.

En este caso no es de aplicación la normativa referente a Participaciones en negocios conjuntos, ya que se trata de una inversión financiera formalizada por un contrato de cuenta en participación, mediante el cual, AISA financia la adquisición de unos terrenos para luego obtener unos beneficios por el desarrollo futuro de la promoción. Por otro lado, dicho contrato de cuenta en participación, se anula en virtud de la cesión de los activos objeto de la inversión por parte de los propietarios del terreno de forma que AISA será la propietaria de dichos terrenos tal como hemos indicado en el punto 1.1.

2.2 Respecto al préstamo por importe de 5.000 miles de euros concedido a Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. para financiar la adquisición del 49,99% de Transcom Shelfco Tres, S.L, deberán describirse detalladamente las evidencias tomadas en consideración por la Entidad, que justifican no haber registrado deterioro alguno en relación con dicho saldo.

Los factores que llevan a la compañía A.I.S.A. a no registrar deterioro alguno en el préstamo efectuado a la sociedad Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. son los siguientes:

El préstamo se realiza con la seguridad de su devolución o futura aplicación al negocio o inversión que resulte, una vez resuelto el recurso contencioso administrativo interpuesto por la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L. (en adelante Transcom) contra la Generalitat.

Dicho recurso se interpone tomando en consideración, a criterio de los abogados de Transcom, le bufete cuatrecasas, que los terrenos que eran titularidad de Transcom en

la urbanización conocida como Fluviamtic, y que estaban clasificados como suelo urbano, fueron desclasificados por una decisión de la Conselleria de política territorial y obras públicas improcedente por varios motivos tanto de fondo como de forma.

Las expectativas de resolución de dicho procedimiento de forma favorable a Transcom han sido consideradas por esta compañía, tomando como base el informe emitido por los abogados de Transcom, Bufete Cuatrecasas, y el informe de tasación de las fincas emitido por el perito judicial, el arquitecto Sr. Jose Manuel Costa.

A la vista de ambos documentos, AISA concluye que las posibles y únicas vías de resolución de este contencioso pasan por una de las siguientes resoluciones:

1.- Que Transcom recupere la edificabilidad de las fincas desclasificadas participando A.I.S.A. de lo mismo en la forma prevista en el contrato de préstamo. O que todo y que recupere la edificabilidad, la Generalitat estimo oportuno proteger dichos terrenos por considerarlos de especial interés paisajístico, y por tanto opte por:

(i) otorgar a cambio una indemnización en metálico a Transcom, o
(ii) otorgar el derecho a aplicar los aprovechamientos urbanísticos que resulten del expediente contencioso y que como mínimo serían los mismos que correspondería en fecha de hoy a las fincas titularidad de Transcom, en otras fincas propiedad de Transcom o que tenga pendiente de adquisición.

2.- Que la sentencia acuerde que las fincas no recuperen la edificabilidad, lo que supondrá necesariamente el pago por parte de la Generalitat, de los gastos incurridos, los intereses y el lucro cesante, que como mínimo se establecería en una cantidad muy superior a la invertida por A.I.S.A. dando derecho a ésta a la recuperación de la totalidad del préstamos más sus intereses.

En conclusión, hemos de aclarar que en ningún caso entiende la Sociedad que quepa otra interpretación para la resolución de este asunto, por cuanto toda vez, en el procedimiento contencioso administrativo existen dos derechos de diferente entidad a proteger por los tribunales, el derecho defendido por Transcom solo tiene dos vías de protección, bien su reposición y recuperación de la edificabilidad, o su compensación económica.

3. *En el apartado cuarto de nuestro requerimiento se solicitaba el método de valoración empleado y las principales hipótesis aplicadas en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios. En la respuesta de la Entidad a este punto se indica que "[...] según Richard Ellis no se han tomado en cuenta como hipótesis de valoración las posibles expectativas urbanísticas, habiéndose aplicado en el caso de suelos rústicos, el método de comparación tal y como establecen las RICS".*

3.1. *Deberá indicarse el número de transacciones u ofertas recientes sobre terrenos de características similares, en las que se basa la valoración de los suelos rústicos de CB Richard Ellis, y si se consideran suficientes para poder determinar que la*

metodología de valoración por comparables proporciona un valor de mercado fiable para dichos activos.

En general, la valoración de los suelos rústicos que realiza Richard Ellis se basa, dependiendo de la zona, en un mínimo de 2 ofertas o transacciones más próximas al momento de la valoración, llegando en la mayoría de los casos a basarse en más de 3 ofertas. La Sociedad entiende que son suficientes para determinar el valor de mercado de dichos activos a la fecha de valoración, teniendo en cuenta que cumplen con los requisitos establecidos por las RICS.

4. *En el punto quinto de nuestro primer requerimiento, se indicaba que la nota 4 l) de la memoria de las cuentas anuales consolidadas pone de manifiesto que “el Grupo presenta sus existencias clasificadas de acuerdo al criterio corriente y no corriente definido por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Determinadas existencias de ciclo largo que se espera su realización más allá de cinco años, se encuentran dentro del epígrafe de existencias. Para el resto de de activos y pasivos, se consideran activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales [...]”.*

Adicionalmente, en la nota 22 de la memoria consolidada, se señala que “del total de préstamos y pólizas, un total de 377.728 miles de euros tienen garantía hipotecaria. Si bien se presentan como deudas no corrientes en el balance de situación, estos préstamos se subrogan a los compradores de los correspondientes activos, motivo por el cual no se muestra en esta memoria el desglose de los vencimientos para los próximos cinco ejercicios”.

- 4.1. *En relación con este punto, la Entidad deberá facilitar un balance resumido consolidado proforma correspondiente al ejercicio 2007, en el que en aplicación de lo indicado por el párrafo 61 de las NIC 1, se emplee el mismo ciclo normal de explotación en la clasificación de los activos y pasivos de la Entidad.*

Ver anexo IV.

5. *El punto sexto de nuestro anterior requerimiento indicaba que en la nota 16 de la memoria consolidada, la Entidad expresa que “el epígrafe de terrenos y solares incluye cinco terrenos [...] por un valor de 131.393 miles de euros, cuya compra se ha formalizado mediante contrato privado y que no se encuentran escriturados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Se han considerado existencias de la sociedad debido a los altos pagos a cuenta efectuados hasta la fecha”.*

En la contestación aportada por AISA en relación con la existencia de cualquier cláusula, condición resolutoria o acuerdo que pudiese hacer que estas operaciones de compra fuesen desestimadas, la compañía pone de manifiesto las siguientes circunstancias en relación a tres de los terrenos anteriormente mencionados:

- *Totana: se establece una condición suspensiva, sujeta a la aprobación definitiva del PGOU del municipio al que pertenece. De no aprobarse, la parte vendedora deberá restituir a la parte compradora las cantidades entregadas a cuenta.*
- *Huesca: se establece, para la completa transmisión del bien, la entrega por parte de la parte compradora de unos locales que una filial de AISA, está construyendo en Madrid.*
- *San Guim: la compra está sujeta a la recalificación de la finca objeto de la compra como suelo industrial. Si no se diera tal circunstancia AISA perdería las cantidades entregadas a cuenta (0,3 MME).*

5.1. *Respecto a estas operaciones, deberá indicarse el importe de los pagos a cuenta efectuados en cada uno de los casos, así como el peso que supone sobre el importe total de la transacción.*

El importe entregado a cuenta en cada uno de los terrenos señalados, es el siguiente:

- Totana: del coste total de adquisición de suelo que asciende a 23 millones de euros, se han pagado 11,5 millones de euros, quedando pendiente de pago el resto.
- Huesca: el coste total de adquisición asciende a 26,9 millones de euros, habiéndose abonado 11,9 millones de euros. El resto se paga mediante la entrega de unos locales comerciales que está realizando la filial de AISA, Interbarajas 2004, S.L.
- Sant Guim: el coste de adquisición asciende a 3,4 millones de euros, habiéndose pagado 0,34 millones de euros, quedando pendiente de pago el resto.

5.2. *Razones por las cuales la sociedad ha registrado los citados terrenos en el balance, a pesar de la existencia de condiciones que pueden hacer que la operación de compra sea desestimada.*

Debido a las elevadas cantidades entregadas a cuenta y teniendo en cuenta que las adquisiciones se han efectuado mediante contratos elevados a público, se ha decidido registrarlos como existencias, reconociendo al mismo tiempo las cantidades pendientes de pago como pasivo.

6. *En relación con la respuesta aportada al punto décimo primero de nuestro primer requerimiento, referente a la no inclusión en las cuentas anuales consolidadas de información sobre los saldos vencidos y no pagados con entidades financieras y otros acreedores al cierre del ejercicio 2007, cabe destacar que, si bien la sociedad incluyó esta información como ampliación de la Información Pública Periódica correspondiente al segundo semestre de 2007, adicionalmente deberán reproducir la siguiente información en la respuesta al presente requerimiento:*

6.1. *Atendiendo a lo indicado en el párrafo 18 de la NIIF 7, la entidad deberá informar sobre el detalle de los impagos durante el ejercicio que se refieran tanto al*

principal como a los intereses, y si el impago ha sido corregido o se han renegociado las condiciones de los préstamos antes de la fecha de formulación de los estados financieros.

A 31.12.2007 el Grupo AISA presenta unos saldos vencidos y no pagados con entidades financieras que asciende a 12.814.950 euros correspondiente al principal de los préstamos. Los intereses vencidos pendientes de pago correspondientes a estas deudas ascendían a 194.869,79 euros. En enero se atendieron saldos correspondientes a principal por importe de 6.071.017 euros y correspondientes a intereses por 194.869,79 euros, resultando el resto, excepto la cantidad de 1.799.932,84 euros, garantizado por depósitos mantenidos en la entidad financiera acreedora por el Presidente D. Genís Marfà. La cantidad mencionada de 1.799.932,84 euros, correspondiente a una póliza de crédito ha sido renegociada formalizando un nuevo contrato de préstamo con vencimientos trimestrales hasta el 30 de enero de 2009.

Quedamos a su disposición para aclarar y ampliar la información que estimen oportuna.

Atentamente

D. PABLO MANCILLA SÁNCHEZ
Director de Administración y Finanzas

ANEXO I

1. Balance individual proforma

BALANCE (ACTIVO)	
INMOVILIZADO	251.185.322
I. Gastos de Establecimiento	495.581
II. Inmovilizaciones inmateriales	0
III. Inmovilizaciones materiales	35.293.546
1. Inmovilizado material	46.189.238
6. Provisiones	-10.344.987
7. Amortizaciones	-550.705
IV. Inmovilizaciones financieras	204.082.161
V. Acciones de la Sociedad Dominante	125.634
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	11.188.400
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	2.436.032
ACTIVO CIRCULANTE	407.723.889
II. Existencias	264.283.064
1. Comerciales	302.254.971
7. Provisiones	-37.971.907
III. Deudores	38.564.253
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.690.222
2. Empresas del grupo, deudores	9.884.310
4. Deudores varios	739.544
6. Administraciones Públicas	19.250.177
7. Provisiones	
IV. Inversiones financieras temporales	95.532.107
VI. Tesorería	9.344.465
TOTAL ACTIVO	661.345.243

BALANCE (PASIVO)	
FONDOS PROPIOS	210.012.708
I. Capital suscrito	177.877.182
II. Prima de emisión	123.342.435
IV. Reservas	15.834.563
V. Resultados de ejercicios anteriores	0
VI. Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	-107.041.472
ACREEDORES A LARGO PLAZO	138.388.872
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	25.000.000
1. Obligaciones no convertibles	25.000.000
II. Deudas con entidades de créditos	111.426.651
1. Préstamos y otras deudas	111.426.651
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	0
1. Deudas con empresas del grupo	
2. Deudas con empresas asociadas	
IV. Otros acreedores	1.962.221
ACREEDORES A CORTO PLAZO	312.943.663
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	479.452
1. Obligaciones no convertibles	
4. Intereses de obligaciones y otros valores	479.452
II. Deudas con entidades de crédito	139.076.971
1. Préstamos y otras deudas	136.337.906
2. Deuda por intereses	2.739.065
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	80.759.503
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	80.759.503
IV. Acreedores comerciales	61.179.103
1. Anticipos recibidos por pedidos	14.030.000
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	10.238.240
3. Deudas representadas por efectos a pagar	36.910.863
V. Otras deudas no comerciales	31.448.634
1. Administraciones públicas	99.291
2. Deudas representadas por efectos a pagar	
3. Otras deudas	31.349.342
TOTAL PASIVO	661.345.244

2. Cuenta de resultados individual proforma

PERDIDAS Y GANANCIAS	
Importe neto de la cifra de negocios	5.187.577
Aumento existencias prod. terminados y en curso	14.925.322
Otros ingresos de explotación	879.040
Total ingresos de explotación	20.991.939
Aprovisionamientos	18.360.517
Gastos de personal	
Sueldo, salarios y asimilados	2.402.652
Cargas sociales	292.278
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.256.454
Variación de provisiones de existencias	44.757.907
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobr.	9.829.544
Variación para otras provisiones de tráfico	
Otros gastos de explotación	8.854.224
Total gastos de explotación	85.753.576
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-64.761.637
Ingresos de participaciones en capital	
Ing. otros valores negociables y de créditos del activo inmov.	213.242
Otros intereses e ingresos asimilados	5.219.944
Total ingresos financieros	5.433.187
Gastos financieros y asimilados	14.270.290
Diferencias negativas de cambio	
Variación de las provisiones de inversiones financieras	23.357.000
Total gastos financieros	37.627.290
RESULTADO FINANCIERO	-32.194.104
RDO. DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-96.955.741
Total ingresos extraordinarios	6.046.098
Total gastos extraordinarios	16.295.558
RESULTADO EXTRAORDINARIO	-10.249.460
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-107.205.201
Impuesto sobre Sociedades	-163.729
RESULTADO DEL EJERCICIO	-107.041.472

3. Balance consolidado proforma

ACTIVO	
ACTIVOS NO CORRIENTES	47.805.107
Activos intangibles	0
Inmovilizado material	2.020.422
Coste	3.327.305
Amortizaciones	-1.306.883
Inmuebles de inversión	330.000
Coste	473.085
Amortizaciones	-19.536
Deterioros	-123.549
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	2.140.827
Inversiones financieras no corrientes	32.363.489
Activos por impuestos diferidos	362.490
Deudores no corrientes	10.587.879
Deudores comerciales	20.417.423
Provisiones	-9.829.544
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	6.977.032
ACTIVOS CORRIENTES	975.890.574
Existencias	861.488.835
Coste	918.689.921
Anticipos	5.357.819
Provisión	-62.558.905
Deudores	94.469.246
Clientes por ventas y otros deudores	109.672.891
Provisiones	-15.203.645
Inversiones financieras corrientes	8.190.857
Efectivo y otros medios equivalentes	11.686.172
Ajustes por periodificación	55.464
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	33.646.287
TOTAL ACTIVO	1.064.319.000

PASIVO

PATRIMONIO NETO	177.214.079
Capital suscrito	177.548.010
Reservas	139.469.916
Resultados ejercicio	-139.803.847
PASIVO NO CORRIENTE	315.332.845
Emisión de obligaciones	24.638.460
Pasivos financieros no corrientes	196.482.343
Otros acreedores	24.275.915
Pasivo por impuestos diferidos	69.936.127
PASIVO CORRIENTE	571.772.076
Emisión de obligaciones	479.452
Pasivos financieros corrientes	300.972.509
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	95.711.660
Acreedores comerciales	136.216.433
Otras deudas no comerciales	38.238.691
Provisiones para operaciones de tráfico	153.331
TOTAL PASIVO	1.064.319.000

4. Cuenta de resultados consolidada proforma

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
Ventas	67.639.659
Aumento de existencias	60.124.022
Otros ingresos de explotación	7.013.943
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	134.777.624
Aprovisionamientos	74.070.557
Reducción existencias	23.609.132
Gastos de personal	6.696.190
Variación de las provisiones de tráfico	25.006.307
Gastos por deterioro	73.027.441
Otros gastos de explotación	44.821.351
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	247.230.978
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	112.453.354
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.319.627
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	113.772.981
Resultado financiero neto	-25.596.002
Resultado de sociedades por método de participación	-181.333
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	139.550.316
Impuesto sobre sociedades	253.532
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	139.803.848

ANEXO II

Las principales hipótesis que han servido de base a las proyecciones de los flujos en efectivo y cuya variación tendría una incidencia directa en la valoración de Projectes i Obres Levante, S.A. son las siguientes:

1. Crecimiento de las ventas en el ejercicio 2.008.
2. Crecimiento de las ventas en los años 2.009 y siguientes.
3. Margen bruto sobre ventas. Entendiendo como margen bruto, la diferencia entre los ingresos por ventas y el coste de las ventas realizadas (compras a otras empresas).
4. Plazo de cobro concedido a clientes con incidencia directa en el capital circulante de la empresa.
5. Plazo de pago concedido por los proveedores con también incidencia directa en el capital circulante de la empresa.

1.- Impacto de un descenso en las ventas del año 2.008 sobre las previstas.-

Hemos realizado el análisis de sensibilidad basado en considerar descensos de medio punto en el crecimiento estimado de las ventas para el ejercicio 2.008, teniendo en cuenta que la evolución de las ventas en los años siguientes, es decir de los ejercicios 2.009 y siguientes, parte de considerar las ventas del ejercicio 2.008 como base.

Cada descenso en medio punto porcentual en el crecimiento de las ventas para el ejercicio 2.008 representa una menor valoración de Projectes i Obres Levante, S.A. en su valor de uso de 180.363 miles de euros.

DESCENSO VENTAS	VALORACION	DIFERENCIA
	6.821.162	
0,50%	6.640.799	180.363
1,00%	6.460.436	180.363
1,50%	6.280.073	180.363
2,00%	6.099.710	180.363

Con el siguiente impacto negativo o deterioro en el Fondo de comercio:

DESCENSO VENTAS	DETERIORO	FONDO DE COMERCIO
Inicial		6.977
0,50%	180.363	6.797
1,00%	360.726	6.616
1,50%	541.089	6.436
2,00%	721.452	6.256

2.- Impacto de un descenso en el crecimiento de las ventas del año 2.009 y siguientes.
Para medir el impacto en las ventas de los años 2.009 y siguientes nos hemos basado en las del año 2.009 al estar las de los años 2.010 y 2011 en proporción directa a las ventas del ejercicio 2.009.

El impacto en la valoración es el siguiente:

DESCENSO VENTAS (años 2009-2011)	VALORACION	DIFERENCIA
	6.821.162	
0,50%	6.336.633	484.529
1,00%	5.856.468	480.165
1,50%	5.380.645	475.823
2,00%	4.909.146	471.499

Y su impacto correspondiente en el deterioro del Fondo de Comercio:

DESCENSO VENTAS (años 2009-2011)	DETERIORO	FONDO DE COMERCIO
Inicial		6.977
0,50%	484.529	6.492
1,00%	964.694	6.012
1,50%	1.440.517	5.536
2,00%	1.912.016	5.065

3.- Impacto de un descenso del margen bruto de la compañía sobre los ingresos. Hemos considerado un descenso de medio punto porcentual en el margen bruto que consigue la compañía sobre sus ingresos de explotación. Partiendo de un margen bruto previsto del 27%, analizamos el impacto sobre la valoración de Projectes i Obres Levante S.A. de no alcanzar este margen bruto. Por cada descenso de 0.5% en el margen bruto, la valoración baja en 370.490 miles de euros.

Así,

MARGEN B. SI. VTS.	VALORACION	DIFERENCIA
	6.821.162	
26,75%	6.450.672	370.490
26,50%	6.080.181	370.491
26,25%	5.709.690	370.491
26,00%	5.339.200	370.490

Y su impacto sobre el Fondo de Comercio es:

DESCENSO VENTAS	DETERIORO	FD. DE COMERCIO
Inicial		6.977
26,75%	370.490	6.607
26,50%	740.981	6.236
26,25%	1.111.472	5.866
26,00%	1.481.962	5.495

4.- Plazo de cobro de clientes con una incidencia directa en el capital circulante de la compañía y por lo tanto en la financiación de las operaciones corrientes.

Las proyecciones consideraban un plazo de cobro de 100 días, plazo medio histórico de Projectes i Obres Levante, S.A.

Hemos analizado el impacto de aumentar el plazo de cobro de clientes en cinco días. Para cada cinco días de aumento del plazo de cobro, la valoración de la compañía desciende en 284.475 miles de euros como señalamos en la siguiente tabla:

PLAZO COBRO (días)	VALORACION	DIFERENCIA
	6.821.162	
105	6.536.687	284.475
110	6.252.212	284.475
115	5.967.737	284.475
120	5.683.261	284.476

Y su impacto en el Fondo de Comercio:

PLAZO COBRO (días)	DETERIORO	FD. DE COMERCIO
Inicial		6.977
105	284.475	6.693
110	568.950	6.408
115	853.425	6.124
120	1.137.901	5.839

5.- Plazo de pago de proveedores con una incidencia directa en el capital circulante de la compañía y por lo tanto en la financiación de las operaciones corrientes.

Las proyecciones consideraban un plazo de pago de 60 días, plazo medio histórico de Projectes i Obres Levante, S.A. Hemos analizado el impacto de disminuir el plazo de pago de proveedoress en cinco días. Para cada cinco días de disminución del plazo de pago, la valoración de la compañía desciende en 207.667 miles de euros como señalamos en la siguiente tabla:

PLAZO PAGO (días)	VALORACION	DIFERENCIA
	6.821.162	
55	6.613.495	207.667
50	6.405.828	207.667
45	6.198.161	207.667
40	5.990.494	207.667

Y su impacto en el fondo de comercio:

PLAZO PAGO (días)	DETERIORO	FD. DE COMERCIO
		6.977
105	207.667	6.769
110	415.334	6.562
115	623.001	6.354
120	830.668	6.146

ANEXO III

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	Promoción inmobiliaria	Transformación y rehabilitación de inmuebles	TOTAL CONSOLIDADO
Ventas externas	50.371.191	17.251.891	67.623.082
Ventas entre segmentos	0	0	0
Aumento de existencias	60.073.576	50.446	60.124.022
Otros ingresos	7.021.065	9.453	7.030.518
Total ingresos	117.465.832	17.311.790	134.777.622
Reducción de existencias	16.823.132	0	16.823.132
Aprovisionamientos	61.316.488	12.754.069	74.070.557
Gastos de personal	3.792.704	2.903.486	6.696.190
Amortizaciones de inmovilizado	1.154.151	165.476	1.319.627
Gastos por deterioro de activos	78.082.441	0	78.082.441
Variación de provisiones	25.049.937	-43.630	25.006.307
Otros gastos de explotación	44.113.582	707.769	44.821.351
Total gastos	230.332.435	16.487.170	246.819.605
RESULTADO EXPLOTACIÓN	-112.866.603	824.620	-112.041.983
Ingresos financieros	3.215.548	23.718	3.239.266
Gastos financieros	28.578.204	257.064	28.835.268
Resultado financiero	-25.362.656	-233.346	-25.596.002
Resultado de sociedades por el método de participación	-181.333	0	-181.333
Impuesto sobre las ganancias	-79.325	-174.207	-253.532
RESULTADO DEL EJERCICIO	-138.489.917	417.067	-138.072.850

Otra información

Activos del segmento	1.069.344.444	10.111.212	1.079.455.656
Participación en asociadas por el método de participación	2.140.827	0	2.140.827
Activos de la entidad sin asignar	0	0	0
TOTAL ACTIVOS CONSOLIDADOS	1.071.485.271	10.111.212	1.081.596.483
Pasivos del segmento	752.739.972	8.581.283	761.321.255
Pasivos de la entidad no asignados	0	0	0
TOTAL PASIVOS CONSOLIDADOS	752.739.972	8.581.283	761.321.255
Inversión en capital	9.330.038	34.968	9.365.006

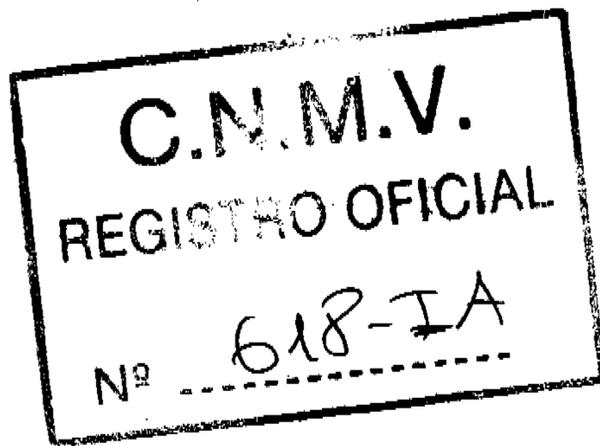
ANEXO IV

ACTIVO

ACTIVOS NO CORRIENTES	345.149.422
Activos intangibles	0
Inmovilizado material	2.020.422
Coste	3.327.305
Amortizaciones	-1.306.883
Inmuebles de inversión	330.000
Coste	473.085
Amortizaciones	-19.536
Deterioros	-123.549
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	2.140.827
Inversiones financieras no corrientes	32.363.489
Activos por impuestos diferidos	362.490
Existencias de ciclo largo	297.344.315
Deudores no corrientes	10.587.879
Deudores comerciales	20.417.423
Provisiones	-9.829.544
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	6.977.032
ACTIVOS CORRIENTES	678.546.259
Existencias	564.144.520
Coste	621.345.606
Anticipos	5.357.819
Provisión	-62.558.905
Deudores	94.469.246
Clientes por ventas y otros deudores	109.672.891
Provisiones	-15.203.645
Inversiones financieras corrientes	8.190.857
Efectivo y otros medios equivalentes	11.686.172
Ajustes por periodificación	55.464
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	33.646.287
TOTAL ACTIVO	1.064.319.000

PASIVO

PATRIMONIO NETO	177.214.079
Capital suscrito	177.548.010
Reservas	139.469.916
Resultados ejercicio	-139.803.847
PASIVO NO CORRIENTE	315.332.845
Emisión de obligaciones	24.638.460
Pasivos financieros no corrientes	196.482.343
Otros acreedores	24.275.915
Pasivo por impuestos diferidos	69.936.127
PASIVO CORRIENTE	571.772.076
Emisión de obligaciones	479.452
Pasivos financieros corrientes	300.972.509
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	95.711.660
Acreedores comerciales	136.216.433
Otras deudas no comerciales	38.238.691
Provisiones para operaciones de tráfico	153.331
TOTAL PASIVO	1.064.319.000



Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008088009 10/09/2008 17:14

CNMV
A/A D. Paulino García
MADRID

Barcelona, 10 de septiembre de 2008

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2008054203 relativo a determinadas informaciones aparecidas en prensa, les informamos a continuación de los diversos puntos requeridos.

1.1.- El terreno de Zaragoza no ha sufrido ningún tipo de evolución urbanística desde la fecha 7 de septiembre de 2007, permaneciendo con la misma clasificación urbanística desde la adquisición por parte de Aisa hasta la actualidad.

La clasificación urbanística del terreno, según el PGOU de Zaragoza (Texto Refundido de 13 de diciembre de 2002), es la de Suelo No Urbanizable Especial. Dentro de dicha clase y categoría de suelo, el PGOU califica los terrenos como Protección del Ecosistema Natural, en zona calificada como Protección del Suelo Estepario.

Tal clasificación, a nuestro entender, no impide ni limita su posible transformación en suelo urbanizable, necesitando, sin embargo, la actuación pretendida, una modificación del Plan General que puede llevarse a cabo o bien con una Revisión del Plan General o bien con una Modificación Puntual. Además, hay que tener en cuenta que la práctica totalidad del suelo periférico de la ciudad de Zaragoza tiene este grado de Protección, habiéndose realizado actuaciones urbanísticas de importancia en suelos que en origen estaban clasificados como Esteparios.

Respecto a la superficie estimada de 1.875.000 m² de techo construible, nuestra estimación se basa en asignar un coeficiente de edificabilidad al sector del 0,28 m² de techo por metro de suelo, coeficiente conservador para un ámbito de estas características e inferior a la mayoría de desarrollos urbanísticos en gestión que se llevan a cabo en provincias como Zaragoza, Madrid o Valencia, entre otras.

1.2.- Las valoraciones han sido siempre realizadas por CB Richard Ellis. La valoración de dicho terreno pasó de 620 millones de euros a 31 de marzo de 2007 a 220 millones de euros a 31 de diciembre de 2007, no habiéndose producido nuevos cambios en la valoración. La diferencia entre marzo de 2007 y diciembre de 2007, se debe a que la primera valoración se basó en el método residual, mientras que en la segunda, Richard Ellis aplicó el método de comparación, tal como les indicamos en la respuesta a su requerimiento 2008034096 de fecha 28 de mayo de 2008. El valor en libros de dicho terreno en Interlaken 2003, S.L., en las distintas fechas mencionadas en su requerimiento, ha sido de 39,2 millones de euros, por lo que no ha habido ningún impacto en la cuenta de resultados debido a las valoraciones.

2.- Aisa no dispone de ningún suelo designado como Lugar de Interés Comunitario (LIC), siendo éstos los destinados a la salvaguarda y conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, ni dispone de suelos integrados en la Red Natura 2000, y tampoco

dispone de ningún suelo cuya clasificación actual impida su posterior transformación en suelo urbanizable previa gestión y tramitación correspondientes.

Quedamos a su disposición para aclarar y ampliar la información que estimen oportuna.

Atentamente,



D. JOSÉ PONS CARDONER
Secretario del Consejo de Administración



CNMV
A/A D. Paulino García
MADRID

Barcelona, 2 de octubre de 2008

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2008058331 relativo a la valoración de los terrenos de Zaragoza, les informamos de los diversos puntos requeridos:

(i) El valor en libros del terreno de Zaragoza en los estados consolidados de AISA en las diferentes fechas requeridas es de 211.239.068,29 euros.

(ii) Las valoraciones han sido siempre realizadas por CB Richard Ellis. La valoración de dicho terreno pasó de 620 millones de euros a 31 de marzo de 2007 a 220 millones de euros a 31 de diciembre de 2007, no habiéndose producido nuevos cambios en la valoración. La diferencia entre marzo de 2007 y diciembre de 2007, se debe a que la primera valoración se basó en el método residual, mientras que en la segunda, Richard Ellis aplicó el método de comparación, tal como les indicamos en la respuesta a su requerimiento 2008034096 de fecha 28 de mayo de 2008

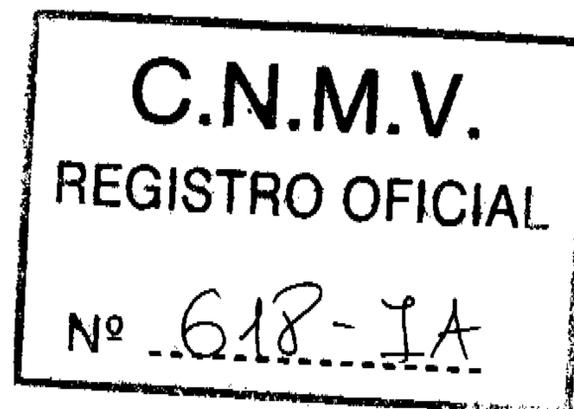
(iii) Teniendo en cuenta las valoraciones anteriormente señaladas, no ha habido ningún impacto en la cuenta de resultados.

Tanto el valor en libros como las valoraciones realizadas por Richard Ellis, señaladas anteriormente, han sido conformadas por nuestro auditor BDO.

Quedamos a su disposición para aclarar y ampliar la información que estimen oportuna.

Atentamente,

D. PABLO MANCILLA SANCHEZ
Director de Administración y Finanzas





CNMV
A/A D. Paulino García
MADRID

Barcelona, 9 de octubre de 2008

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2008058003 les informamos de los diversos puntos requeridos:

1.1. La descripción de la operación es la siguiente: El préstamo se realiza con la seguridad de su devolución o futura aplicación al negocio o inversión que resulte, una vez resuelto el recurso contencioso administrativo interpuesto por la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L. (en adelante Transcom) contra la Generalitat.

Dicho recurso se interpone tomando en consideración, a criterio de los abogados de Transcom, el bufete Cuatrecasas, que los terrenos que eran titularidad de Transcom en la urbanización conocida como Fluvianautic, y que estaban clasificados como suelo urbano, fueron desclasificados por una decisión de la Conselleria de política territorial y obras públicas improcedente por varios motivos tanto de fondo como de forma.

Las expectativas de resolución de dicho procedimiento de forma favorable a Transcom han sido consideradas por esta compañía, tomando como base el informe emitido por los abogados de Transcom, Bufete Cuatrecasas, y el informe de tasación de las fincas emitido por el perito judicial, el arquitecto Sr. Jose Manuel Costa.

A la vista de ambos documentos, AISA concluye que las posibles y únicas vías de resolución de este contencioso pasan por una de las siguientes resoluciones:

1.- Que Transcom recupere la edificabilidad de las fincas desclasificadas participando AISA. de lo mismo en la forma prevista en el contrato de préstamo. O que todo y que recupere la edificabilidad, la Generalitat estimo oportuno proteger dichos terrenos por considerarlos de especial interés paisajístico, y por tanto opte por:

- (i) otorgar a cambio una indemnización en metálico a Transcom, o
- (ii) otorgar el derecho a aplicar los aprovechamientos urbanísticos que resulten del expediente contencioso y que como mínimo serían los mismos que correspondería en fecha de hoy a las fincas titularidad de Transcom, en otras fincas propiedad de Transcom o que tenga pendiente de adquisición.

2.- Que la sentencia acuerde que las fincas no recuperen la edificabilidad, lo que supondrá necesariamente el pago por parte de la Generalitat, de los gastos incurridos, los intereses y el lucro cesante, que como mínimo se establecería en una cantidad muy

superior a la invertida por AISA. dando derecho a ésta a la recuperación de la totalidad del préstamos más sus intereses.

En conclusión, hemos de aclarar que en ningún caso entiende la Sociedad que quepa otra interpretación para la resolución de este asunto, por cuanto toda vez, en el procedimiento contencioso administrativo existen dos derechos de diferente entidad a proteger por los tribunales, el derecho defendido por Transcom solo tiene dos vías de protección, bien su reposición y recuperación de la edificabilidad, o su compensación económica.

El 17 de julio de 2008, los abogados encargados del recurso de contencioso administrativo, emitieron un informe, en el cual indican que “las pruebas practicadas y los sólidos argumentos que se derivan de los antecedentes urbanísticos de la Unidad de actuación nos hace albergar esperanzas de una resolución favorable, avalado ello con la existencia de diversos pronunciamientos recientes positivos de los Tribunales en casos similares.” Señalan también que el recurso está pendiente de señalamiento para votación y fallo, concluyendo que “dado el tiempo transcurrido desde la presentación del trámite de conclusiones, debe entenderse que se debería producir una Sentencia en los próximos 6 meses.”

Recibido el informe por los auditores, éstos han eliminado la limitación, pero mantenido una incertidumbre que se desprende fundamentalmente de la imposibilidad de conocer un importe exacto o un calendario detallado de cobros, al tratarse precisamente de un proceso contencioso-administrativo.

El impacto financiero negativo máximo en las cuentas de AISA, ascendería a la cantidad invertida, esto es, 5 millones de euros.

2.1) Esta limitación de alcance tiene su origen en una cuenta en participación de la que AISA es cuenta-partícipe sobre unos terrenos en Alahurin de la Torre y Málaga.

No obstante la existencia de unas cartas por las que el resto de socios gestores resolvían dicha cuenta en participación, quedando a disposición de AISA para formalizar el correspondiente contrato, cuya consecuencia sería que AISA -sin coste adicional alguno- pasaría a ser único titular de dicho activo, el auditor no consideraba suficiente dicha documentación. En consecuencia, se ha convenido con los Auditores y con todas las partes proceder a la firma de los respectivos contratos de resolución de la cuenta en participación, estando pendientes en este momento de la recogida de todas las firmas. Una vez aportados estos contratos a los Auditores, es previsible que eliminen la limitación de alcance. En ese momento les informaremos por escrito de la firma de dicha resolución, así como la correspondiente manifestación del auditor y su impacto en los estados financieros.

Por otra parte, debemos destacar que la situación urbanística del activo ha cambiado, toda vez que en el pasado 14 de agosto, el Ayuntamiento de Málaga ha procedido a la aprobación provisional de un nuevo planeamiento que califica dichos suelos como industriales, incrementando de este modo su valor.

3.1) El proceso de renegociación de la deuda encomendado por AISA a Ahorro Corporación, se está desarrollando con cierto retraso respecto de los planes iniciales, sin embargo, está

progresando satisfactoriamente; ahora bien, no podemos trasladarles información relevante todavía, que en cuanto se produzca les será remitida inmediatamente.

4.1) El Comité de Auditoría y Control vio limitada sus operaciones debido a las bajas sufridas en el Consejo de Administración. No obstante, en el pasado Consejo de 29 de septiembre, se ha recompuesto como ya se les ha indicado mediante hecho relevante.

En cualquier caso, debemos destacar que se ha ocupado de cumplir las instrucciones de los Auditores, y convenir con ellos las distintas soluciones y/o alternativas que permitan emitir la opinión sobre las cuentas del ejercicio 2008. Debemos destacar, no obstante, que dichas cuentas, salvo los dos temas puntuales comentados anteriormente sí refleja la imagen fiel de la Compañía, tal como el Auditor también así lo ha manifestado.

Quedamos a su disposición para aclarar y ampliar la información que estimen oportuna.

Atentamente.

D. JOSE PONS CARDONER
Secretario del Consejo de Administración