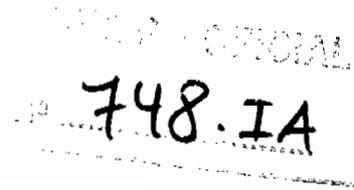




CNMV
A/A
MADRID



Barcelona, 15 de julio de 2009

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2009058590 les informamos a continuación de los diversos puntos requeridos:

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de AISA, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las Cuentas Anuales, que dependerá del éxito de la operación corporativa consistente en la integración de los negocios del Grupo Fergo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de la renegociación de los plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por parte del auditor.

En este sentido, los citados informes de auditoría ponen de manifiesto que la Sociedad y su Grupo se han visto afectados negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso y obras terminadas, que han producido un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias, individual y consolidada, de 21,4 y 230 millones de euros, respectivamente.

Asimismo, la mayoría de las sociedades del Grupo tienen fondos propios negativos, y la Sociedad Dominante se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial al ser su patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social.

Adicionalmente, el auditor manifiesta que un préstamo sindicado por importe de 73,4 millones de euros figura como pasivo financiero corriente y que a 31 de diciembre de 2008, el Grupo AISA incumple los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado, y que ha incumplido los pagos de principal relativos al mismo que vencían en el ejercicio 2008. Continúa diciendo que el incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, así como los impagos del préstamo, implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A fecha de su informe, el auditor no tiene conocimiento de que las entidades acreditantes del préstamo hayan notificado a la Sociedad su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito. Asimismo, el auditor expresa, que la mayoría de las deudas bancarias de préstamos y pólizas, que se mantienen con otras entidades financieras, están también vencidas y/o impagadas, al igual que los intereses que devengan las mismas, y existen diversos procesos judiciales en los que se

reclama el pago de estas deudas, habiendo iniciado la Sociedad con las entidades financieras acreedoras un proceso de renegociación de la deuda vencida, estando pendiente su finalización a la fecha actual. En la nota 20 y 26 de la memoria individual y consolidada, referente a "Garantías y contingencias", se detallan, otras demandas y contingencias de las que tiene conocimiento a la fecha de formulación de las cuentas anuales, si bien el auditor no puede asegurar que estén todas reflejadas, dada la situación actual de la Sociedad, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados.

El auditor pone de manifiesto, tal y como se indica en la nota 1.d de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, que desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa española. Sin embargo, desde el 15 de mayo de 2008, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización. Asimismo, el auditor expresa que, en enero de 2009, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con el acreedor Asefa, que presentó solicitud de declaración de concurso necesario durante 2008, cancelándose dicha solicitud de concurso.

Por último, el auditor hace referencia a que, el 21 de mayo de 2009, se ha firmado un acuerdo con Grupo Fergo para la integración a la Sociedad de los negocios de dicho grupo mediante una ampliación de capital, de modo que los accionistas de Grupo Fergo pasen a ser los accionistas de referencia de AISA. Dicha ampliación de capital, que incluirá previamente una reducción de capital para compensar pérdidas, se realizará en una Junta General Extraordinaria que se convocará antes del 30 de julio de 2009, e implicará una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, una capitalización de deudas con accionistas y/o terceros que estén vencidas, sean exigibles y que se hallan incluidas en las cuentas anuales del Grupo AISA, una aportación dineraria de hasta 25 millones de euros a suscribir por los accionistas de la Sociedad, y una capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales del Grupo AISA, por un importe global aproximado de 24,3 millones de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital.

Asimismo, la Sociedad ha elaborado conjuntamente con Grupo Fergo, un plan de viabilidad a 9 años que contempla la integración de ambos grupos, y que se basa, entre otros aspectos, en alcanzar un acuerdo de refinanciación de la deuda financiera con las entidades bancarias.

Según la dirección de la Sociedad, la integración de Grupo Fergo va a aportar una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo. Se trata de una operación que pretende cambiar el modelo de negocio para incorporar las capacidades necesarias para afrontar con garantías el ciclo recesivo del sector inmobiliario.

En relación con lo anterior, deberá facilitarse la siguiente información:

- 1.1. Respecto a las sociedades del grupo con fondos propios negativos, se deberá informar acerca de las acciones previstas o adoptadas y el calendario de implantación para restablecer su equilibrio patrimonial o proceder a su liquidación.

La mayor parte de los recursos propios negativos de las sociedades del grupo son debidos a provisiones por deterioro de existencias, por lo que en función de lo que establece el Real Decreto-Ley 10/2008 de 12 de diciembre, dichas pérdidas no se computan a los efectos de disolución. En cualquier caso, será el nuevo consejo de administración de la sociedad matriz AISA, quien tomará las medidas encaminadas a restituir el patrimonio, una vez ejecutada la ampliación de capital prevista en la matriz. Dichas medidas podrán consistir en ampliaciones de capital o en procesos de absorción por parte de la matriz.

- 1.2. Situación actual del plan de reestructuración de la deuda y plazo previsto de finalización del proceso de renegociación de las condiciones de la deuda con las entidades financieras. 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 Sociedad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.

Estimamos que el proceso de renegociación de la deuda financiera finalice a finales de julio y por el momento no prevemos un impacto negativo en resultados.

- 1.3. Declaración expresa de si a la fecha de contestación al presente requerimiento, la Entidad ha recibido notificación alguna sobre la intención, por parte de las entidades acreditantes del préstamo sindicado, de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación.

A fecha actual, la Sociedad no ha recibido notificación alguna por parte de las entidades acreditantes del préstamo sindicado, declarando vencido anticipadamente el préstamo sindicado. Dicho préstamo también está incluido en el proceso de renegociación de la deuda financiera y algunas entidades nos han confirmado su compromiso de no emprender acciones judiciales mientras esté en vigor el periodo de negociación de la refinanciación

- 1.4. Respecto a los principales litigios en los que se halla inmersa la Sociedad y su Grupo, descritos en las notas 20 y 26 de la memoria individual y consolidada, referente a "Garantías y contingencias", citados por el auditor en su informe, deberán indicarse las razones por las cuáles no se ha procedido a registrar provisión alguna, teniendo en cuenta que existen determinados procedimientos¹ sobre cuáles que ha recaído sentencia condenando al Grupo AISA. Adicionalmente, deberán describirse todos aquellos litigios, no incluidos en las citadas notas, sobre los que la Sociedad tenga conocimiento a la fecha de contestación al presente requerimiento, indicando expresamente si existe sentencia condenatoria para AISA respecto a los mismos.

Excepto por las demandas de Ship&Boat y Jones Lang Lasalle, no se ha provisionado cantidad alguna puesto que el objetivo de dichas demandas es el pago de las cantidades adeudadas a acreedores y que ya se encuentran reconocidas en el pasivo de la Sociedad. En el caso de la demanda de Ship&Boat, y como les hemos señalado en anteriores requerimientos, no se ha provisionado la cantidad demandada, ya que se ha considerado

¹ Como es el caso de las demandas interpuestas por CB Richard Ellis, por T. Plus P. Construcciones, S.L., por el Sr. Jose LLupià Mas, o por compradores de la promoción de Casares del Sol.

que no es probable una salida de recursos de AISA al no existir ningún tipo de relación mercantil entre ambas sociedades y ningún contrato ni documento firmado entre AISA y Ship & Boat, S.L. Respecto a Jones Lang Lasalle no se ha provisionado cantidad alguna ya que reclaman una cantidad por supuesta intermediación en un negocio que no se produjo realmente, por lo que estimamos que la demanda no prosperará. A fecha actual no se conocen nuevos litigios distintos de los detallados en las Cuentas Anuales del ejercicio 2008

1.5. En relación con la capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales del Grupo AISA, por un importe global aproximado de 24,3 millones de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de la operación de ampliación de capital, deberá facilitarse la siguiente información:

- i) Descripción detallada de los servicios y/o transacciones que han motivado las deudas descritas en el punto anterior, indicando expresamente la fecha en que dichos servicios y/o transacciones acontecieron y su importe.

Estas deudas corresponden principalmente a gastos por asesoramiento y gestión en el proceso de promoción y venta de determinados activos inmobiliarios, cuyo devengo y exigibilidad está principalmente ligado a la venta de los mismos. Dichas deudas son mantenidas con Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A. por un importe de 12,1 millones de euros respectivamente. Los activos inmobiliarios que dan lugar a estos pasivos son la promoción de 273 apartamentos turísticos en Casares de la sociedad Interlaken 2003, S.L. y la promoción de 549 apartamentos en Barajas y 16.000 m2 de oficinas de la sociedad Interbarajas 2004, S.L. En el caso de los apartamentos de Casares, la obra se encuentra desarrollada al 70% por lo que no se ha entregado ningún apartamento. En el caso de la promoción de apartamentos de Barajas, se encuentra terminada, pendiente de finalizar trámites burocráticos, encontrándose vendida mediante contrato privado en un 40%. De esta promoción solo se han entregado 7 apartamentos, y se espera entregar el resto que se encuentran pre-vendidos antes de final de año. La promoción de oficinas de Barajas se encuentra desarrollada al 70% aproximadamente. El cálculo de la deuda se realiza sobre el 8% de los ingresos previstos por venta, habiéndose devengado y abonado por ventas ya realizadas en ejercicios anteriores 5,9 millones de euros. El resto pendiente de devengo y pago, que corresponde a los 24,2 millones de euros que se capitalizarán y que no incluyen la cifra anterior de 5,9 millones, se devengarán en el momento en que tanto Genís Marfà como Juan Peña pierdan su condición de principales accionistas y dejen de formar parte del Consejo de Administración.

- ii) Razones por las cuales no han sido incluidos los citados pasivos en las cuentas anuales del ejercicio 2008, individuales y consolidadas, de AISA.

No se han incluido en las cuentas anuales del ejercicio 2008 los pasivos anteriormente mencionados por considerar que se trata de pasivos de carácter contingente, tal y como indica en el párrafo 12 de la NIC 37 (un pasivo contingente es aquel que no ha sido objeto de reconocimiento en los estados financieros porque

su existencia quedará confirmada solamente tras la ocurrencia, o en su caso no ocurrencia, de uno o mas sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la empresa), ya que el devengo y exigibilidad de los mismos estaba ligado a la venta de determinados activos inmobiliarios que posee el Grupo (las promociones de Casares y Barajas), a la pérdida de la posición accionarial de Genís Marfà y Juan Peña (beneficiarios de estos pasivos) como principales accionistas del Grupo y/o a la pérdida de su condición de consejeros (Consejero en el caso de Juan Peña y Presidente Ejecutivo en el caso de Genís Marfà). Estos hechos, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se había producido, ni se tenía control sobre cuando se iban a producir de manera cierta. El Consejo de AISA de 21 de mayo de 2009 ratifica el acuerdo de integración con el Grupo Fergo, lo cual implica la pérdida de la posición accionarial de Genís Marfà y Juan Peña, así como su pérdida de condición de consejeros, tal como ellos mismos comunicaron el 2 de junio de 2009. El acuerdo de integración con dicho Grupo implica una ampliación de capital dineraria y una no dineraria por aportación de las participaciones en unas sociedades constructoras. A raíz de este hecho, se devenga el mencionado pasivo y se contabiliza la deuda con Genís Marfà y Juan Peña contra la cuenta de resultados. Dicha deuda, en función de los acuerdos de integración con el Grupo Fergo se capitalizará en la citada ampliación de capital, de forma que el efecto negativo en recursos propios quedará compensado. Con objeto de favorecer la suscripción de la ampliación de capital dineraria, Genís Marfà y Juan Peña se han comprometido a ceder a favor de la propia AISA las acciones resultantes de la capitalización de la deuda devengada de 24,2 millones de euros. Dichas acciones serán entregadas por AISA a razón de una por una a todos aquellos accionistas que suscriban una nueva acción en la ampliación de capital dineraria. El sobrante, si lo hubiera, permanecerá como autocartera de AISA.

iii) Puesto que los servicios y/o transacciones causantes de la deuda han sido prestados y/o realizados con partes vinculadas a la Sociedad, deberá facilitarse la siguiente información al respecto:

1.5.iii.1. Identificación de los accionistas de referencia de AISA que han prestado los mencionados servicios y/o con los que se han realizado las citadas transacciones.

1.5.iii.2. Indique los procedimientos establecidos por AISA en sus reglamentos internos para la toma de decisiones en operaciones con partes vinculadas, así como respecto al establecimiento de retribuciones anuales a los miembros del Consejo de Administración, a efectos de mitigar los conflictos de interés que pudieran surgir de conformidad con el art. 127 ter de la LSA en el seno del Consejo de Administración.

1.5.iii.3. Indique el órgano de la Sociedad que dirigió o lideró las labores de análisis, negociación y deliberación de las citadas operaciones con los accionistas de referencia de AISA y si se realizó un informe valorando las operaciones desde el punto de vista de la paridad de trato a los accionistas y de las condiciones de mercado, así como sus conclusiones. Asimismo, facilite la composición de dicho

órgano y el cargo que ocupaban sus miembros en el organigrama de la Sociedad. Si fuesen miembros del Consejo de Administración señale también su tipología de acuerdo con su Reglamento del Consejo y los Códigos de Buen Gobierno generalmente aceptados.

1.5.iii.4. Indique si algún consejero se abstuvo de participar en la reunión del Consejo de Administración que acordó la aprobación de las citadas operaciones. En cualquier caso, explique la actuación de los consejeros dominicales que representan a los citados accionistas de referencia en dicho Consejo y en relación con el acuerdo en cuestión.

1.5.iii.5. Indique si alguno de los miembros del Consejo de Administración expresó su oposición a la realización de las referidas operaciones.

Dichos servicios de asesoramiento y gestión fueron contratados por Star Capital Partners y Promo Barna 2000 con anterioridad a su entrada en el accionariado de AISA y su Consejo de Administración. En consecuencia, en origen, dichas operaciones no eran con partes vinculadas, de forma que no aplicaba lo establecido para operaciones con partes vinculadas y conflictos de interés en los reglamentos internos o en la Ley de Sociedades Anónimas

iv) Por su parte, el artículo 156 del RD Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (el adelante, TRLSA) determina, en relación al aumento de capital por compensación de créditos, que sólo podrá realizarse cuando concurren los siguientes requisitos:

- (a) Que al menos un 25 % de los créditos a compensar sean líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no sea superior a cinco años.
- (b) Que al tiempo de la convocatoria de la junta se ponga a disposición de los accionistas, en la forma establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 144², una certificación del auditor de cuentas de la sociedad que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos en cuestión. (...).

Con fecha 30 de junio de 2006, AISA ha comunicado vía Hecho Relevante la convocatoria de Junta General Extraordinaria de accionistas³, que se celebrará el día 29 de junio de 2009, con objeto de someter a la aprobación de la misma la operación descrita por el auditor en su informe.

Deberá facilitarse la siguiente información, en relación con la citada operación:

² La letra c. del apartado 1 del artículo 144 del TRLSA determina que el anuncio de convocatoria de Junta debe hacer constar el derecho de todos los accionistas a examinar la documentación en el domicilio social y de pedir la entrega o el envío gratuito de los documentos.

³ Publicada en el Boletín Oficial del Registro Mercantil con fecha 29 de junio de 2009.

- 1.5.iv.1. Manifestación expresa de cumplimiento de las condiciones descritas en la letra a. del art. 156 del TRLSA, por la totalidad de los créditos a capitalizar en el contexto de la operación sujeta a la aprobación de la Junta.

La totalidad de los créditos que se capitalizarán en la operación de ampliación de capital mencionada cumplen las condiciones descritas en la letra a. del artículo 156 del TRLSA

- 1.5.iv.2. Copia del informe elaborado por el auditor de cuentas de AISA referente a la propuesta de ampliación de capital por compensación de créditos, requerido por la letra b. del art. 156 del TRLSA, que debe estar a disposición de los accionistas a la fecha de la convocatoria de la Junta.

Les adjuntamos al presente escrito copia del informe del auditor de cuentas de AISA, el cual está a disposición del público en nuestra página web, y que fue remitido como documento adjunto a la convocatoria de Junta a esta CNMV.

2. Asimismo, en el informe de auditoría relativo a las cuentas anuales individuales y consolidadas de AISA, el auditor ha puesto de manifiesto la siguiente incertidumbre:

Con fecha 27 de mayo de 2009, el Grupo ha resuelto la inversión financiera de 18 millones de euros incluida en los epígrafes de "Otras inversiones en capital" y "Cartera de valores no corrientes" en las cuentas anuales individuales y consolidadas, respectivamente. Esta resolución se ha formalizado mediante escritura pública y supone la recepción, en forma de dación en pago, por una sociedad participada indirectamente al 100% por la Sociedad Dominante, de unos terrenos cuya valoración, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 10,5 millones de euros y que soportan determinadas cargas por importe de 2,4 millones de euros.

Esta operación ha generado en las cuentas anuales individuales de AISA la correspondiente cuenta a cobrar con dicha sociedad del grupo, cuya recuperación irá ligada a la continuidad de las operaciones del Grupo AISA en su conjunto, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una dirección común.

En relación a las cuentas consolidadas, el auditor considera que la inversión financiera por importe de 18 millones de euros, debería deteriorarse hasta un valor de 8 millones de euros, con el consiguiente reflejo negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 10 millones de euros para reflejar el deterioro en su valoración y las cargas pendientes de satisfacer. Dicho deterioro podría verse incrementado, dado que no se han podido conciliar las fincas registrales de los terrenos recibidos con las parcelas catastrales, pudiendo existir pérdidas adicionales a las cuantificadas que el auditor no puede evaluar.

Adicionalmente, las notas 8 b) "Otras inversiones en capital" y 11 "Inversiones financieras no corrientes", contenidas en la memoria de las cuentas anuales individuales y consolidadas, respectivamente, ponen de manifiesto que los citados epígrafes de balance incluyen la participación al 40% en un negocio conjunto entre la Sociedad Dominante, por un lado, e Italhispania, S.L., Promo Barna 2000, S.A. y Star Capital Partners, S.A., por el otro, siendo estas

entidades vinculadas las gestoras del proyecto, para desarrollar determinadas operaciones inmobiliarias en los términos municipales de Málaga y Alhaurín de la Torre. Al 31 de diciembre de 2008 la inversión realizada en esta operación asciende a 18 millones de euros.

Asimismo, en caso de que la tasación o valoración de los activos objeto del negocio resultara inferior a las aportaciones realizadas por la Sociedad, la sociedad Promo-Barna 2000, S.A. garantiza esta diferencia hasta un máximo de 5,6 millones de euros, mediante las aportaciones realizadas a la Sociedad Dominante por dicho importe a cuenta de una futura ampliación de capital⁴. Star Capital Partners, S.A. ha renunciado a su participación en este negocio conjunto.

En consecuencia, deberá facilitarse la siguiente información referida a las cuentas anuales individuales:

- 2.1. En relación con la incertidumbre incluida en el informe de auditoría, deberán describirse las evidencias tomadas en consideración por la Sociedad, que justifican no haber registrado deterioro alguno en relación con dicho saldo deudor.

En su momento se estimó que el importe de la inversión sería recuperable ya que existían una revalorización plausible del suelo afecto a la inversión. A medio y largo plazo estimamos que dichos activos no son deteriorables ya que están en proceso de revalorización. Los terrenos están ubicados en el municipio de Málaga, el cual ya ha aprobado provisionalmente el plan general del área y el resto se encuentran en el término municipal de Alhaurín de la Torre, estando ya calificados como urbanizables, por lo que una vez culminado el proceso estimamos una significativa revalorización de dichos terrenos

Respecto a las cuentas anuales consolidadas, indíquese lo siguiente:

- 2.2. Manifestación expresa sobre si la resolución de la inversión financiera formalizada mediante escritura pública de 27 de mayo de 2009, recoge la garantía de hasta 5,6 millones de euros, concedida por Promo-Barna 2000, S.A, cuando la valoración de los activos objeto del negocio sea inferior a las aportaciones realizadas por la Sociedad.

La escritura de dación en pago no hace mención expresa a este extremo, por lo que legalmente dicha garantía continúa vigente. Por otro lado, dicha escritura establece que las cargas soportadas por las fincas por importe de 2,4 millones de euros, serán liberadas por la sociedad otorgante Italhispania, S.L.

- 2.3. Indíquense las razones por las cuáles no se ha procedido al registro del deterioro en la valoración del terreno, considerando las cargas pendientes de satisfacer.

⁴ A este respecto, las notas 18 y 24 de la memoria individual y consolidada, respectivamente, reflejan un pasivo con Promo-Barna 2000, S.A. por importe de 5,6 millones de euros en concepto de aportaciones de socios.

Como hemos comentado en el punto 2.1. anterior se estima una revalorización plausible de los terrenos, al haber sido ya aprobado provisionalmente el plan general de la parte incluida en el municipio de Málaga

- 2.4. Descripción de las razones por las cuáles el auditor indica que no se han podido conciliar las fincas registrales de los terrenos recibidos con las parcelas catastrales, indicando expresamente si las citadas diferencias se deben a la identificación de dichas parcelas o a la descripción de las características de los terrenos (superficie, etc).

En todo caso, deberán conciliarse estas diferencias, de modo que el auditor pueda cuantificar el deterioro definitivo correspondiente a los terrenos recibidos que deberá registrarse en el Balance y Cuenta de Resultados consolidados a los que se refiere el punto 6. del presente escrito, que deberán ser remitidos en contestación al presente requerimiento.

Las diferencias son debidas a las diferencias en la identificación de fincas que pueden existir entre el registro catastral y el registro de la propiedad. Dichas diferencias, que no son subsanables por la Sociedad, se solventarán en el momento que se apruebe definitivamente el nuevo planeamiento para la zona. En tanto no finalice el proceso de reparcelación, que seguirá a la aprobación del plan general, no se podrán conciliar dichas diferencias

Por último y puesto que se trata de una operación realizada con entidades vinculadas, deberá aportarse la siguiente información:

- Indique el órgano de la Sociedad que dirigió o lideró las labores de análisis, negociación y deliberación sobre la operación de participación en el negocio conjunto cuyo fin era desarrollar determinadas operaciones inmobiliarias en los términos municipales de Málaga y Alhaurín de la Torre, y si se realizó un informe valorando la operación desde el punto de vista de la paridad de trato a los accionistas y de las condiciones de mercado, así como sus conclusiones. Asimismo, facilite la composición de dicho órgano y el cargo que ocupaban sus miembros en el organigrama de la Sociedad. Si fuesen miembros del Consejo de Administración señale también su tipología de acuerdo con su Reglamento del Consejo y los Códigos de Buen Gobierno generalmente aceptados.
- Indique si algún consejero se abstuvo de participar en la reunión del Consejo de Administración que acordó la operación de inversión en el negocio conjunto entre AISA por un lado, e Italhispania, S.L. Promo Barna 2000 y Star capital Partners, S.A. por el otro. En cualquier caso, explique la actuación de los consejeros D. Genís Marfá Pons y D. Juan Pedro Peña Carrillo, en dicho consejo y en relación con el acuerdo en cuestión.
- Indique si alguno de los miembros del Consejo de Administración expresó su oposición al acuerdo de inversión en el negocio conjunto.

La inversión mencionada se inició en febrero de 2005 con anterioridad a la entrada de Star Capital Partners y Promo Barna 2000 en el accionariado de AISA y su Consejo de Administración, lo cual se produjo en octubre de 2005. En consecuencia, en origen, no era una operación vinculada

3. Adicionalmente, el auditor pone de manifiesto en su informe de auditoría que acompaña a las cuentas anuales individuales y consolidadas que, dentro del epígrafe de "Otros créditos", la Sociedad mantiene varios préstamos con la sociedad Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. por un importe global de 7,2 millones de euros, cuya recuperación está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene este prestatario con la Generalitat de Cataluña. A fecha actual, el auditor considera que existe una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final de dicho recurso, por lo que existe una incertidumbre respecto a la recuperación de estos préstamos.

Por su parte, las notas 8 y 11 de la memoria individual y consolidada, respectivamente, indican que el epígrafe de "Otros créditos" incluye, al 31 de diciembre de 2008, un importe de 7,2 millones de euros con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L., cuyo detalle es el siguiente:

- Préstamo de 2,2 millones de euros correspondiente al importe a cobrar por la venta de la opción de compra del 50% de la participación en un negocio conjunto con esta Sociedad.
- Préstamo de 5 millones de euros para financiar la adquisición del 49,99% de la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L.

Ambas notas ponen de manifiesto que la devolución de estos préstamos está ligada a la indemnización que espera recibir Transcom Shelfco Tres, S.L. por un contencioso que mantiene con la Generalitat de Cataluña debido a que unos terrenos propiedad de Transcom fueron desclasificados como "suelo urbano" pasando a ser clasificados como "suelo no urbanizable". Así pues, no se prevé la devolución del préstamo en el corto plazo. Asimismo, en el caso de que Transcom, una vez agotadas todas las vías judiciales, no recibiera la indemnización necesaria para hacer frente a la devolución del préstamo a la Sociedad, ésta se quedará en concepto de pago del capital prestado y de los intereses devengados, con la plena propiedad del 50% de los terrenos anteriormente mencionados, aunque el valor de los mismos no cubriera el importe total del préstamo e intereses.

En relación con esta incertidumbre, deberá facilitarse la siguiente información:

- 3.1. Descripción del estado en que se encuentra el contencioso que mantiene Transcom Shelfco Tres, S.L. con la Generalitat de Cataluña, a la fecha de contestación al presente requerimiento.

En fecha 8 de junio de 2009, TRANSCOM nos comunicó la sentencia recaída en primera instancia en el recurso contencioso-administrativo contra la Generalitat, por la cual se desestimaba su pretensión. Dicha sentencia ha sido recurrida, estando pendiente la formalización el recurso ante el Tribunal Superior que, en este caso, es el Tribunal Supremo. La sentencia desestima la pretensión de TRANSCOM por razones formales, al entender que el procedimiento y la acción ejercitada no es la adecuada, ya que estima el Tribunal que

debería exigirse la responsabilidad a la Administración, no por razones urbanísticas, sino por la responsabilidad objetiva debida al mal funcionamiento de sus servicios públicos. Así pues, nos indica TRANSCOM que sus abogados (Cuatrecasas Abogados) están preparando la interposición de un nuevo recurso contencioso-administrativo que utilice la vía señalada por el propio Tribunal para exigir dicha responsabilidad objetiva; amén del recurso anterior.

Es importante mencionar que el perito judicial, esto es, el designado por el Juzgado, dio la razón a TRANSCOM y estableció los perjuicios sufridos en 50 Millones de €, considerando las inversiones realizadas en 97 Millones de € en el caso de considerar el lucro cesante, al sumarse los intereses que procederían desde hace 7 años, cuando se produjo la desclasificación de los terrenos por parte de la Generalitat, el importe superaría los 100 Millones de €.

Existe asimismo otro recurso contencioso-administrativo contra la Generalitat, exigiendo el desarrollo de una licencia portuaria otorgada por la Dirección General de Costas, en relación con el puerto que existe en dichos terrenos y que se halla suspendido por iniciativa de la propia TRANSCOM, mientras duren las negociaciones y transacciones que se mantienen con la Generalitat para resolver de una manera amistosa el conflicto.

En efecto, en el día de hoy, están muy avanzadas las negociaciones entre la Generalitat a través del Institut Català del Sòl y TRANSCOM, para resolver de una manera amistosa este expediente, permutando el puerto y los terrenos de Sant Pere Pescador por otros en Montcada i Reixac, que serían objeto de un desarrollo urbanístico. Dichos terrenos, se les asignaría una edificabilidad de 3.600 viviendas, la mitad de VPO y la mitad libres, y unos 11.000 m² aproximadamente de áreas comerciales

3.2. Identifique la relación existente entre AISA y las sociedades Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. y Transcom Shelfco Tres, S.L., especificando si alguna de las dos es una entidad vinculada a la Sociedad, sus administradores o sus accionistas significativos.

No existe ninguna relación entre AISA o cualquiera de sus sociedades y las sociedades "DESARROLLOS RESIDENCIALES DE LA VEGA COLMENAR, S.L." y "TRANSCOM SHELF Q3, S.L.". Ninguna de las dos se halla vinculada ni por razón de sus administradores, accionistas, personas físicas o representantes. No existe ningún tipo de relación. El préstamo de 2,2 millones de euros se origina por la venta de la opción de compra del 50% de un edificio a reformar y convertir en apartamentos en Playa de Aro (Edificio Cala d'Aro)

3.3. Valoración al 31 de diciembre de 2008 del terreno no urbanizable, cuya propiedad sobre el 50% se quedaría AISA en el caso de que Transcom Shelfco Tres, S.L. no recibiera la indemnización necesaria para hacer frente a la devolución del préstamo.

Como se ha dicho anteriormente, la propiedad de TRANSCOM no se corresponde únicamente a un terreno hoy no urbanizable por la desclasificación realizada por la Generalitat, sino que comprende también un puerto deportivo totalmente construido, inversión ya realizada en su día por TRANSCOM, con una capacidad de 400 amarres. Dicho puerto consta de la correspondiente autorización de la Dirección General de Costas, y está

pendiente de su desarrollo por la Generalitat, como se ha hecho mención en el punto anterior. TRANSCOM no dispone de una tasación oficial a fecha de hoy de dichos terrenos y del puerto, no obstante, la existencia real de los 400 amarres supone una garantía más que suficiente para las cantidades aportadas por AISA

3.4. Evidencias tomadas en consideración por la Sociedad, que justifican no haber registrado deterioro alguno en relación con dicho saldo deudor.

La sociedad en todo momento ha considerado y ha confiado en una solución satisfactoria a estos contenciosos por distintos motivos:

En primer lugar, la suficiencia de la garantía como se indicó anteriormente, por la existencia del puerto deportivo y sus amarres. En segundo lugar, por el estado, muy avanzado, de las conversaciones que se están desarrollando entre la Comunidad Autónoma y TRANSCOM. En estas conversaciones han participado el Conseller de Urbanismo Sr. Joaquín Nadal, el Director General, Sr. Llorc, y el Director General del Instituto Catalán del Suelo, Sr. Emili Mas, quien las está ejecutando en estos momentos. Los representantes de AISA (incluido el propio Carlos Fernández), hemos tenido la ocasión de reunirnos con el Conseller Sr. Joaquín Nadal y comprobar el avance de las negociaciones, así como el interés de todas las partes de concluir las de una manera transaccionada.

Por último, el informe pericial antes citado, que establece los importes de la indemnización y que da la razón a TRANSCOM, considerando que se trata del perito designado por el Juzgado y no por las partes, supone una evidencia fundamental para la compañía, a fin de valorar la posible resolución definitiva de los distintos contencioso-administrativos cuando ésta se produzca, si bien, en todo momento se ha considerado que es más ventajosa la solución transaccionada

4. El informe de auditoría de las cuentas anuales individuales, incluye una incertidumbre referente a las inversiones financieras no corrientes que posee la Sociedad con empresas del grupo y asociadas y los saldos a cobrar con empresas del grupo y asociadas por un importe neto de 17, 3 millones de euros y 105 millones de euros, respectivamente. La cobrabilidad de estos saldos va ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo AISA en su conjunto, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una dirección común. Asimismo, la Sociedad tiene avales prestados a empresas del Grupo y asociadas ante entidades financieras por un importe aproximado de 100 millones de euros.

4.1. En relación con esta incertidumbre, deberán describirse las evidencias tomadas en consideración por la Sociedad, que justifican no haber registrado deterioro alguno en relación con dichos saldos deudores.

Como hemos comentado en el punto 1.1. una vez ejecutada la operación de aumento de capital en AISA, el nuevo Consejo decidirá la absorción por parte de AISA de las sociedades participadas, por lo que en ese caso desaparecerían los saldos deudores

5. Finalmente, el auditor incluye una incertidumbre en los informes de auditoría que acompañan a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, relativa a la determinación del valor de

mercado de las inversiones inmobiliarias, para cuya determinación se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales.

Asimismo, el auditor pone de manifiesto que el impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios, ha implicado un deterioro de 21,4 y 224 millones de euros en el resultado individual y consolidado del ejercicio 2008, respectivamente; y un deterioro acumulado de 64,5 y 282,4 millones de euros en el patrimonio neto, individual y consolidado, respectivamente.

El auditor considera que la caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios en los últimos meses, y muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del stock total de la Sociedad, dada la existencia de muy pocas transacciones comparables y dada la situación financiera del Grupo, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias, no registradas en las cuentas anuales del ejercicio 2008, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual, así como ajustarse dichas valoraciones a la baja de forma significativa en el futuro dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario.

En relación con esta incertidumbre, deberá facilitarse la siguiente información:

- 5.1. En relación con la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo basada en las tasaciones de realizadas por expertos independientes, indiquen si estos informes contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.

La valoración, firmada el 16 de abril de 2009, ha sido realizada en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors y de acuerdo con los Principios Generales aplicados a todas las valoraciones llevadas a cabo por Knight Frank España. Entendemos que no existen limitaciones o advertencias sobre el alcance de los resultados de las valoraciones distintas de las consideraciones específicas medioambientales, legales y de mercado estándares para este tipo de informes de valoración

- 5.2. Facilite copia del informe de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo AISA a 31 de diciembre de 2008, realizado por Knight Frank España, y emitido con fecha 16 de abril de 2009, en el que figure un detalle de los valores asignados a cada uno de las activos inmobiliarios del grupo.

Les adjuntamos copia del referido informe

- 5.3. Adicionalmente, deberán indicar si existe constancia de deterioros adicionales derivados de la evolución del mercado inmobiliario, a la fecha de contestación del presente requerimiento.

A fecha actual no tenemos constancia de deterioros adicionales en los activos de la Sociedad

6. Por último, si de las respuestas facilitadas a los puntos anteriores contenidos en el presente escrito se desprende la necesidad de registrar algún ajuste o reclasificación a las cifras registradas en las cuentas anuales de AISA, individuales y consolidadas al 31 de diciembre de 2008, remítase un Balance y Cuenta de Resultados, individual y consolidado, a dicha fecha, que incorpore los citados ajustes y/o reclasificaciones.

Entendemos, que de las respuestas facilitadas en los puntos anteriores no se desprende la necesidad de registrar ningún ajuste o reclasificación en las Cuentas Anuales del ejercicio 2008, por lo que no procede la remisión de nuevos Balances y Cuentas de Resultados.

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

Atentamente,

D. GENIS MARFA PONS
Presidente del Consejo de Administración



Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009152219 27/11/2009 12:35



CNMV
MADRID

Barcelona, 22 de octubre de 2009

Muy Sres. nuestros:

En respuesta a su requerimiento nº 2009094039 les informamos a continuación de los diversos puntos requeridos:

1. *La nota 7 de la memoria consolidada, referente a "Información financiera por segmentos y operaciones interrumpidas" indica que, durante el ejercicio 2008 el Grupo ha interrumpido la actividad de transformación y rehabilitación de inmuebles, mediante la baja del perímetro de Proyectos y Obras de Levante, S.A.U. y Proyectos y Obras Madrid, S.L.U. (sociedades del Grupo dedicadas a dicha actividad).*

No obstante, la memoria consolidada no facilita todos los desgloses descritos por los párrafos 33 y 34 de la NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas".

En concreto, el párrafo 33 de la NIIF 5 exige facilitar los siguientes desgloses de información:

- (a) *En la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas, y el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta, o bien por la enajenación o disposición por otra vía de los activos o grupos enajenables de elementos que constituyan la actividad interrumpida.*
- (b) *Un análisis del importe descrito en el apartado (a) anterior, detallando los ingresos ordinarios, los gastos y el resultado antes de impuestos de las actividades interrumpidas, el gasto por impuesto sobre las ganancias relativo al anterior resultado, el resultado reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta, o bien por la enajenación o disposición por otra vía de los activos o grupos enajenables de elementos que constituyan la actividad interrumpida; y el gasto por impuesto sobre las ganancias relativo al anterior resultado.*
- (c) *Los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades ordinarias, de inversión y financiación de las actividades interrumpidas.*

Adicionalmente, el párrafo 34 de la NIIF 5, relativo a la presentación de operaciones discontinuadas, determina que la entidad presentará la información descrita en el párrafo 33 para todos los ejercicios anteriores sobre los que informe en los estados financieros, de

forma que la información para esos ejercicios se refiera a todas las actividades que se encuentren interrumpidas en la fecha del balance del último ejercicio presentado.

En consecuencia deberá aportar la siguiente información:

1.1. Presentación de una Cuenta de Resultados consolidada pro forma correspondiente al ejercicio 2007, en la cual se reflejen los importes asociados a la actividad interrumpida de conformidad con lo prescrito por el párrafo 33(a) de la NIIF 5.

1.2. Descomposición del importe recogido en la Cuenta de Resultados bajo el epígrafe de "Resultado de operaciones interrumpidas, neto de impuestos", detallando:

- (i) los ingresos ordinarios, los gastos y el resultado antes de impuestos de las actividades interrumpidas;*
- (ii) el gasto por impuesto sobre las ganancias relativo al resultado anterior,*
- (iii) el resultado reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta, o bien por la enajenación o disposición por otra vía de los activos o grupos enajenables de elementos que constituyan la actividad interrumpida; y*
- (iv) el gasto por impuesto sobre las ganancias relativo al resultado anterior.*

1.3. Desglose de los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades ordinarias, de inversión y financiación de las actividades interrumpidas.

En el ejercicio anterior el Grupo estaba organizado en dos segmentos principales de negocio:

- (i) Promoción inmobiliaria
- (ii) Transformación y rehabilitación de inmuebles

Durante el ejercicio 2008 el Grupo ha interrumpido la actividad de transformación y rehabilitación de inmuebles, mediante la baja de perímetro de Proyectos y Obras Levante, S.A.U. y Proyectos y Obras Madrid, S.L.U. (sociedades del Grupo dedicadas a dicha actividad).

Los principales epígrafes de la información financiera por segmentos para el ejercicio 2008 son los siguientes, en euros:

Epígrafe	Promoción Inmobiliaria	Transformación y rehabilitación de inmuebles	TOTAL
Ingresos ordinarios	130.286.999,21	14.315.912,61	144.602.911,82
Gastos ordinarios	(415.246.390,14)	(14.362.511,52)	(429.608.901,66)
Resultado antes de impuestos	(284.959.390,93)	(46.598,91)	(285.005.989,84)
Impuesto sobre Sociedades	48.408.333,44	-	48.408.333,44
Resultado del ejercicio	(236.551.057,49)	(46.598,91)	(236.597.656,40)
Deterioro de activos asociados a actividades interrumpidas (1)	-	(6.977.031,68)	(6.977.031,68)
Resultado del ejercicio procedente de las operaciones	(236.551.057,49)	(46.598,91)	(243.574.688,08)
Accionistas minoritarios	1.926.337,48	-	1.926.337,48
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(234.624.720,01)	(7.023.630,59)	(241.648.350,60)

(1) Incluye el resultado de la venta de las participaciones en las Sociedades Proyectos y Obras Levante, S.A. y Proyectos y Obras Madrid, S.L.

A título informativo, la información financiera por segmentos del ejercicio anterior era la siguiente, en euros:

Epígrafe	Promoción Inmobiliaria	Transformación y rehabilitación de inmuebles	TOTAL
Ingresos ordinarios	120.731.827,38	17.285.062,18	138.016.889,56
Gastos ordinarios	(259.087.164,91)	(16.749.039,58)	(275.836.204,49)
Resultado antes de impuestos	(138.355.337,53)	536.022,60	(137.819.314,93)
Impuesto sobre Sociedades	(79.325,11)	(174.207,35)	(253.532,46)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(138.434.662,64)	361.815,25	(138.072.847,39)

Los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades ordinarias, de inversión y financiación de las actividades interrumpidas, son los siguientes, en euros:

	2008	2007
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		
Actividades de explotación	2.640.422,78	(18.234,32)
Actividades de inversión	1.927.637,35	(58.842,31)
Actividades de financiación	(5.734.606,24)	(128.247,53)
FLUJOS NETOS TOTALES	(1.166.546,11)	(205.324,16)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LIQUIDOS	(1.166.546,11)	(205.324,16)
EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LIQUIDOS INICIALES	1.166.546,11	1.371.870,27
EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LIQUIDOS FINALES	-	1.166.546,11

2. *El apartado referente al “Riesgo de crédito” contenido en la nota 5 “Gestión del riesgo” de la memoria consolidada indica que éste es atribuible principalmente a sus deudas comerciales y que la provisión por insolvencias es estimada por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.*

Atendiendo a la materialidad de las partidas de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios”, “Deudores varios” y “Deterioros” contenidas bajo el epígrafe de “Deudores corrientes” del balance consolidado, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2008 ascienden a 9,1, 44 y 20,1 millones de euros, respectivamente, la información facilitada por la Compañía referente al riesgo de crédito deberá completarse con los siguientes desgloses:

2.1. Descripción de la naturaleza e importe de las principales partidas incluidas bajo el epígrafe de “Deudores corrientes” del balance consolidado.

Las principales partidas incluidas en el epígrafe “Deudores corrientes” son las siguientes:

- Importe pendiente de cobro por venta terrenos en Velez-Málaga sujeto a aprobación definitiva proyecto de reparcelación: 2.361.073 euros.
- Pagares vencidos por la venta de la participación en Inmobiliaria Lidaru, S.L. y devolución de préstamos concedidos a esa sociedad: 20.081.445 euros. Dicha cantidad está provisionada al 100% en el apartado de “Deterioros” dentro del epígrafe de “Deudores corrientes”.
- Importe pendiente de cobro de la empresa mayorista que intermedió en la venta de la promoción de Casares: 29.570.296 euros. Dicha cantidad se compensa con saldos a su favor en el pasivo del balance. Todos estos saldos se cancelarán una vez se formalice el documento de cierre y entrega de dicha promoción.

2.2. En virtud de lo prescrito por el párrafo 36 de la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”, facilítese la siguiente información:

- a) importe que mejor represente el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito en la fecha de cierre de ejercicio, sin tener en cuenta ninguna garantía tomada ni otras mejoras crediticias.
- b) respecto al importe revelado en el apartado (a) anterior, deberán describirse las garantías tomadas y otras mejoras crediticias;
- c) información acerca de la calidad crediticia de los activos financieros que no estén en mora ni hayan deteriorado su valor;
- d) importe en libros de los activos financieros que estarían en mora o que se habrían deteriorado, si no fuera porque sus condiciones han sido renegociadas.

a) El nivel máximo de exposición al riesgo de crédito por Instrumentos financieros en la fecha del cierre de ejercicio asciende a 25.468.521 euros por Inversiones financieras no corrientes y corrientes y a 29.464.828 por Deudores corrientes. En este último caso, no tenemos en cuenta la cantidad de 29.570.296 euros que se compensa con saldos acreedores tal como hemos señalado en el apartado 2.1.

b) Del importe anterior, se encuentra garantizado por activos, que consisten en solares en la provincia de Málaga, 18.032.459 euros. Las cantidades restantes no disponen de garantías reales.

c) La garantía correspondiente a la cantidad de 18.032.459 euros se instrumenta en un solar valorado en 10,5 millones de euros, a los que hay que restar cargas por valor de 2,4 millones de euros. Se ha estimado que el importe de la inversión será recuperable a medio y largo plazo ya que estimamos que dichos activos no son deteriorables ya que están en proceso de revalorización. Los terrenos están ubicados en el municipio de Málaga, el cual ya ha aprobado provisionalmente el plan general del área y el resto se encuentran en el término municipal de Alhaurín de la Torre, estando ya calificados como urbanizables, por lo que una vez culminado el proceso estimamos una significativa revalorización de dichos terrenos

d) No existen activos financieros cuyas condiciones se hayan renegociado.

2.3. Por su parte, el párrafo 37 de la citada norma exige facilitar la siguiente información referente a los activos financieros en mora o deteriorados:

- a) análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora en la fecha de cierre que no estén deteriorados;

- b) *análisis de los activos financieros que se han determinado individualmente como deteriorados en la fecha de cierre, incluyendo los factores que la Entidad ha considerado al determinar el deterioro; y*
- c) *para los importes que se hayan revelado en los apartados (a) o (b) anteriores, una descripción de las garantías tomadas por la entidad para asegurar el cobro y de las otras mejoras crediticias, así como una estimación de su valor razonable.*

Los únicos activos financieros en mora y deteriorados se refieren a Deudores corrientes y corresponden a los pagarés vencidos procedentes de la venta de la participación en Inmobiliaria Lidaru, S.L., comentado en el punto 2.1.

2.4. *Por último, el párrafo 38 de la NIIF 7 determina que, en caso de que durante el ejercicio se hayan obtenido activos financieros o no financieros por garantías tomadas para asegurar el cobro, o ejecutado otras mejoras crediticias (por ejemplo avales), y tales activos cumplan los criterios de reconocimiento de otras Normas, la entidad revelará:*

- a) *la naturaleza e importe en libros de los activos obtenidos; y*
- b) *cuando los activos no sean fácilmente convertibles en efectivo, sus políticas para enajenar o disponer por otra vía de tales activos, o para utilizarlos en sus actividades.*

En relación a este último punto 2.4., deberá tenerse en cuenta el contenido de la nota 10 relativa a "Existencias", de la memoria individual, que determina que existen adiciones por importe de 3 millones de euros por daciones en pago de la sociedad residencial Puig d'en Alís, en pago de un préstamo de 3,3 millones de euros que esta última mantenía con la Sociedad.

a) Los activos recibidos en pago de la deuda de Residencial Puig d'en Alís, que ascendía a 3,3 millones de euros corresponden a una casa y un solar en la isla de Ibiza. La diferencia entre el valor de la deuda (3,3 millones de euros) y el valor reflejado en el epígrafe de "Existencias" (3 millones de euros) se recibió en efectivo. Dichos activos fueron valorados a 31 de diciembre de 2008 por Knight Frank en 2,7 millones de euros, habiéndose provisionado a dicha fecha la oportuna provisión por deterioro por importe de 0,3 millones de euros.

b) Estos activos fueron a su vez utilizados como dación en pago a un acreedor en enero de 2009 por el importe de la valoración comentada anteriormente.

A 31 de diciembre de 2008 no se había producido ninguna otra recepción de activos en pago de deuda.

3. *En las notas 8 b) y 11 de la memoria individual y consolidada, respectivamente, se pone de manifiesto que el epígrafe de "Otros créditos", cuyo saldo a 31 de diciembre de 2009 asciende a 7,2 millones de euros, incluye un importe a cobrar por valor de 2,2 millones de euros con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L., por la venta de la opción de compra del 50% de la participación en un negocio conjunto con esta Sociedad.*

Adicionalmente, en la respuesta facilitada a nuestro requerimiento de 2 de julio de 2009¹, referente a las salvedades contenidas en las cuentas anuales, individuales y consolidadas, del ejercicio 2008, AISA manifiesta, en relación con el citado préstamo de 2,2 millones de euros, que corresponde importe a cobrar por la venta de la opción de compra del 50% de un edificio a reformar y convertir en apartamentos en Playa de Aro (Edificio Cala d'Aro).

En relación con esta operación deberá facilitarse la siguiente información:

- 3.1. *Fecha de ejercicio de la opción; precio global de la venta del inmueble; importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2008 y sus vencimientos; existencia de alguna cláusula suspensiva o resolutoria vinculada a algún tipo de aspecto concreto de la operación; así como cualquier otra condición que pudiera resultar relevante a efectos de la comprensión de la citada transacción.*

La venta de la opción de compra a Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. se produce en julio de 2008, siendo el importe de la venta, las cantidades pagadas por AISA hasta el momento por dicha opción de compra. La opción de compra fue formalizada en marzo de 2007 siendo la fecha máxima de ejercicio de la opción el 31 de octubre de 2008. El precio de venta del inmueble a satisfacer en dicha fecha ascendía a 35 millones de euros. Dada las dificultades de conseguir financiación para dicha adquisición, se decidió vender dicha opción de compra antes de su vencimiento. Tal y como se indica en la Memoria del ejercicio 2008, no existe un vencimiento fijo para cobrar los créditos concedidos a Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, encontrándose ligada su devolución, tal y como se indica en la memoria, al cobro de la indemnización que espera recibir Transcom Shelfco Tres, S.L. por el contencioso que mantiene con la Generalitat de Cataluña, cuyo importe se espera que cubra la totalidad de los créditos mantenidos con la citada sociedad.

4. *Las notas 10 y 13 de las cuentas anuales individuales y consolidadas referentes al ejercicio 2008, respectivamente, relativas a "Existencias", ponen de manifiesto, en relación con un terreno sito en Huesca cuyo valor de coste asciende a 24,7 millones de euros que, no habiendo podido cumplir AISA con el calendario del último pago establecido en el contrato, está en proceso de renegociación del mismo para evitar su resolución, y en consecuencia, la posible pérdida de los pagos y activaciones de gastos efectuados que ascienden a 9,7 millones de euros.*

¹ Recibida con fecha 23 de julio de 2009 y número de registro de entrada 2009090411 y publicada en nuestra página web (www.cnmv.es) como "Ampliación de información" de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, del ejercicio 2008, de AISA.

4.1. Describese el estado en que se encuentra el citado proceso de renegociación a la fecha de contestación al presente requerimiento, indicando expresamente si de la resolución del mismo se ha derivado o podría derivarse algún perjuicio para la Sociedad y su Grupo, en cuyo caso deberá cuantificarse a los efectos de poder evaluar su impacto en las cuentas.

A fecha actual se ha llegado a un acuerdo con el vendedor de dicho terreno, por lo que no se ha producido ningún perjuicio para la Sociedad. Dicho acuerdo establece un nuevo plazo para el cumplimiento de la condición suspensiva, que consiste en la entrega de unos locales de la promoción de Barajas en concepto de permuta. Dicho plazo se ha prorrogado hasta el 25 de mayo de 2012.

5. La nota 23 "Acreedores comerciales corrientes" de la memoria consolidada, determina que el saldo del citado epígrafe de balance, que a 31 de diciembre de 2008 asciende a 122 millones de euros, incluye deudas vencidas que en algunos casos han dado lugar a reclamaciones judiciales.

5.1. Facilítese el importe de las deudas vencidas que se encuentran registradas bajo el citado epígrafe, especificando la cuantía de las mismas que se encuentra en proceso de renegociación y los importes que han sido reclamados judicialmente.

La deuda con acreedores comerciales corrientes vencida a cierre de ejercicio asciende a 41,7 millones de euros, habiéndose recibido respecto a éstas, reclamaciones judiciales por importe de 15 millones de euros. A fecha actual se han cancelado deudas vencidas por importe de 8,7 millones de euros y se han renegociado deudas aplazando los pagos en función de los ingresos futuros previstos por importe de 30,2 millones de euros.

6. La nota 24 de la memoria consolidada referente a "Otras deudas" pone de manifiesto la existencia de un préstamo concedido por el Sr. Genís Marfà para hacer frente a la ejecución de los avales de la sociedad Habitat por incumplimiento del contrato de compra futura de unos terrenos por un importe que asciende a 9,3 millones de euros.

6.1. A este respecto deberá aclararse si dicho incumplimiento ha supuesto el pago de una penalización por parte de AISA que haya motivado el registro de una pérdida en la Cuenta de Resultados del ejercicio 2008 o de años anteriores. Asimismo, deberá indicarse si dicha cantidad ha sido abonada por AISA o si, por el contrario, existe un pasivo por los importes a los que deberá hacer frente la Sociedad.

El incumplimiento del contrato de compra de terrenos a la sociedad Habitat generó una pérdida que fue registrada en el ejercicio 2007. El importe de la penalización fue pagado por Genís Marfà Pons a través de depósitos bancarios de su propiedad, por lo que a fecha actual AISA debe dicha cantidad, razón por la cual en el pasivo de AISA está registrado este préstamo a favor de Genís Marfà Pons.

7. La nota 25 de la memoria consolidada referente a "Administraciones Públicas y situación fiscal" facilita un detalle de los componentes que conforman la cifra del "Ingreso consolidado por impuesto de sociedades", correspondiendo la mayor parte del importe total al concepto de "Ajustes de consolidación", cuyo alcanza los 48,4 millones de euros. Esta misma nota pone de manifiesto que AISA Logistics está siendo objeto de inspección fiscal por el IVA del año 2007.

A este respecto, facilítese la siguiente información:

- 7.1. Cuantía y naturaleza de los importes registrados bajo el epígrafe de "Ajustes de consolidación", facilitando el cuadro oportuno entre dicho concepto y el movimiento experimentado por los pasivos por impuestos diferidos, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascienden a 13 y 69,9 millones de euros, respectivamente.

El importe de 48,4 millones de euros registrado como "ajuste de consolidación", corresponde a la reversión de los impuestos diferidos registrados en ejercicios anteriores relativos a los incrementos de valor de los activos inmobiliarios registrados en los estados consolidados.

La conciliación entre los saldos de impuestos diferidos relativos a 2007 y 2008 es la siguiente:

Saldo a 31/12/2007	69.936.127
Ajustes	
Reversión por deterioros de existencias	(48.256.799)
Total ajustes	(48.256.799)
Reclasificaciones	
Variaciones en el perímetro de consolidación	(8.409.805)
Otras reclasificaciones no significativas	(266.634)
Total reclasificaciones:	(8.676.439)
Saldo a 31/12/2008	13.002.889

- 7.2. En relación con la inspección fiscal en curso, indicación expresa acerca de si tienen conocimiento de la existencia de discrepancias con la autoridad fiscal respecto a la aplicación de criterios fiscales, que pudieran materializarse en pasivos significativos, facilitando una descripción de su naturaleza, su evolución previsible así como los factores de los que depende y una estimación cuantificada de los posibles efectos en los estados financieros, y en caso de no poder realizarse, información sobre dicha imposibilidad e incertidumbres que la motivan, señalándose los riesgos máximos y mínimos.

Respecto a la inspección fiscal por IVA de 2007 de AISA Logistics, S.L. no tenemos conocimiento de ninguna discrepancia con la autoridad fiscal ya que nos encontramos a la espera del correspondiente pronunciamiento. En cualquier caso, el riesgo máximo es la posibilidad de tener que ingresar en Hacienda la cantidad de 121.000 euros, que es la cantidad que AISA Logistics, S.L. reclama como IVA soportado del ejercicio 2007.

8. *En relación con la memoria individual, la nota 8 referente a "Inversiones financieras corrientes" incluye un detalle de las participaciones en empresas del grupo cuyo coste, que a 31 de diciembre de 2008 asciende a 194,8 millones de euros, se encuentra deteriorado por importe de 177,8 millones de euros.*

Esta misma nota pone de manifiesto que, a 31 de diciembre de 2008, todas las compañías del grupo, a excepción de Construcciones Altutaxate, S.L.U., presentan fondos propios negativos, siendo igualmente negativo el valor teórico contable de la participación en estas sociedades.

La Compañía justifica la diferencia entre los valores según libros y los valores teóricos contables por la existencia de plusvalías latentes materializadas en solares y obras en curso que subsisten a la fecha de cierre.

Cabe destacar que el párrafo 2.5 de la Norma de Registro y Valoración 9ª del NPGC relativa a Instrumentos Financieros.- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, determina la forma de cálculo de las correcciones valorativas por deterioro.

Tomando en consideración lo prescrito por el NPGC, facilítese la siguiente información:

- 8.1. *Explicación detallada del cálculo realizado por la Compañía para obtener valor recuperable de las sociedades participadas que soporta el registro del deterioro existente a 31 de diciembre de 2008.*

- 8.2. *Adicionalmente, en caso de que dicho cálculo se haya basado en:*

- a) *el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, deberá describirse: (i) la forma de determinación de los flujos de efectivo futuros teniendo en cuenta los resultados obtenidos recientemente por dichas participadas; (ii) el período de proyección; y (iii) el tipo de descuento utilizado.*
- b) *el patrimonio neto de la participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración², deberán describirse adecuadamente las plusvalías asignadas a elementos identificables en el balance de cada participada que justifican no haber registrado una provisión adicional por los pagos a los que podría verse obligada a realizar la Sociedad por tener el control de las participadas con fondos propios negativos.*

² A este respecto, deberá tomarse en consideración que las pérdidas de las compañías participadas procede, en gran medida, del registro del deterioro de valor de sus activos inmuebles.

Los cálculos se han basado en las valoraciones de los activos del grupo realizadas por Knight Frank a 31 de diciembre de 2008. La diferencia entre el valor total de las participaciones financieras que asciende a 194,8 millones de euros y la provisión por deterioro que asciende a 177,8 millones de euros, corresponde a la parte no depreciada de la inversión en Interlaken 2003, S.L. El resto de inversiones financieras están totalmente provisionadas. En el caso de Interlaken 2003, S.L. no se ha provisionado al 100% por la existencia de plusvalías latentes principalmente por los terrenos de Zaragoza, que están valorados en 75 millones de euros según valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2008. El coste en libros individual de dicho activo es de 35 millones de euros.

9. *Por último, las notas explicativas contenidas en el Capítulo V del informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009, recibido con fecha 25 de agosto de 2009 y número de registro de entrada 2009109446, determinan, en su apartado 2 que, la valoración de los activos inmobiliarios se ha basado en el informe de valoración realizado por Knight Frank España con fecha 16 de abril de 2009³, no habiéndose realizado un nuevo informe de valoración a 30 de junio de 2009.*

A este respecto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 9.1. *Dada la evolución reciente del mercado inmobiliario, indicativa de una posible existencia de deterioros continuados de valor de los activos inmuebles, describáanse las actuaciones acometidas por la Sociedad para determinar el importe recuperable de sus existencias a 30 de junio de 2009 que justifica no haber registrado deterioros adicionales referidos a este epígrafe de balance.*

Consideramos que no eran necesarios registrar nuevos deterioros de activos a 30 de junio de 2009 por las siguientes razones:

- La valoración de Knight Frank referida, si bien se refiere a los activos que tenía el Grupo a 31 de diciembre de 2008, es firmada en fecha 16 de abril de 2009, por lo que entendemos que inevitablemente ya refleja posibles pérdidas de valor durante los 4 primeros meses del ejercicio 2009.
- A efectos de la refinanciación de determinados préstamos que estamos llevando a cabo se están realizando “pretasaciones” de parte de los activos que nos demuestran que en algunos casos incluso se están produciendo revalorizaciones, por lo que entendemos que a nivel global, la valoración de los activos del Grupo no presenta a 30 de junio de 2009 nuevos deterioros que deban ser registrados.

10. *Adicionalmente, en relación con la elaboración de futuras Cuentas Anuales, se les recuerda lo siguiente:*

³ Informe referido a la valoración de las existencias de AISA a 31/12/2009, según información facilitada por la Compañía, en la respuesta a nuestro requerimiento de 2 de julio de 2009, con fecha y número de registro de entrada 23 de julio de 2009 y 2009090411, respectivamente.

10.1. La nota 25 de la memoria consolidada, referente a "Administraciones Públicas y situación fiscal", pone de manifiesto que el epígrafe de "Pasivos por Impuestos diferidos" del balance consolidado, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2008 asciende a 17.8 millones de euros, incluye un importe de 4,8 millones de euros de deuda en concepto de IVA al haber solicitado el aplazamiento de los pagos correspondientes a los meses de marzo y abril de 2008, los cuales se pagarán en los abonarán 2010, 2011 y 2012.

A este respecto, cabe recordar que los conceptos anteriores no se corresponden con la definición de "Pasivos por impuestos diferidos" incluida en la NIC 12 "Impuesto sobre las Ganancias" que determina que: "son las cantidades de impuesto sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles", las cuales define como "aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado."

10.2. Las notas 22 "Saldos con empresas asociadas y vinculadas" y 27.e "Transacciones con asociadas y vinculadas" no facilitan información referida al ejercicio que se presenta a efectos comparativos, de conformidad con lo prescrito por la NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas".

Además, los párrafos 16 y 17 de la citada NIC 24, determinan que deben facilitarse los importes correspondiente a los ejercicios 2008 y 2007 referentes a transacciones y saldos pendientes con cada una de las siguientes categorías: (a) la entidad dominante; (b) entidades con control conjunto o influencia significativa sobre la entidad; (c) dependientes; (d) asociadas; (e) negocios conjuntos en los que la entidad es uno de los participantes; (f) personal clave de la gerencia de la entidad o de su controlador y (g) otras partes relacionadas.

En relación a futuras Cuentas Anuales, tomamos nota de su recordatorio con el objetivo de presentar unas Cuentas Anuales lo más completas posibles y siempre de acuerdo con las normas contables establecidas.

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

Atentamente,


D. CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente del Consejo de Administración