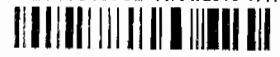


Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2010043762 16/04/2010 17:19



| | |
|------------------------|-------|
| C N M V | |
| Registro de Auditorias | |
| Emisores | |
| Nº | 11824 |

FERGO AISA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2009
junto con el informe de auditoría
de Cuentas Anuales

FERGO AISA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2009
junto con el informe de auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009:

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2009 y de 2008
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2009
y 2008
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
Memoria del ejercicio 2009

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009

MODELOS OFICIALES PARA EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL



FERGO AISA, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de **FERGO AISA, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **FERGO AISA, S.A.** (en adelante "la Sociedad") que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 30 de mayo de 2009, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Según se indica en la Nota 7.a de la memoria adjunta, la Sociedad posee participaciones en diversas sociedades pertenecientes al sector inmobiliario, formando un grupo consolidable. Las cuentas anuales adjuntas son las individuales de la Sociedad. En documento aparte, la Sociedad presenta cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y ventas asciende a 369.491.187,29 euros y 129.861.552,95 euros respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto ascienden a 95.538.919,92 euros y menos 161.230.265,99 euros, respectivamente. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de **FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES** (en adelante Grupo Fergo Aisa) formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión con salvedades.
4. Tal y como se indica en las Notas 10, 13 y 14 de la memoria adjunta, la Sociedad posee créditos y saldos a cobrar con empresas del grupo y asociadas, y avales prestados a empresas del Grupo y asociadas ante entidades financieras, por un importe neto global de 135.767 miles de euros y 86.124 miles de euros respectivamente. La mayoría de estas empresas del grupo y asociadas presentan desequilibrios patrimoniales y pérdidas significativas al 31 de diciembre de 2009. La recuperabilidad de estos saldos y ejecución de estos avales, dependerá de la capacidad de estas sociedades dependientes de generar beneficios y reestablecer su equilibrio patrimonial, circunstancia que, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común, está ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Fergo Aisa en su conjunto, que depende de lo indicado en el párrafo 6 siguiente.

5. En la determinación del valor de mercado de las existencias (activos inmobiliarios), 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 adjuntas. Tal y como se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad es de 45.937 miles de euros. Considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad, la existencia de muy pocas transacciones comparables, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios, no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.
6. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado negativamente a la Sociedad que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta, a 31 de diciembre de 2009, un patrimonio neto negativo. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo de la que es cabecera han entrado en situación de fondos propios negativos.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 13 de "Deudas con Entidades de Crédito" de la memoria adjunta, a fecha de formulación de estas cuentas anuales la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, e intereses devengados relacionados con las mismas, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación, existiendo diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 18 de la memoria adjunta). En dicha Nota 18, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual de la Sociedad, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados. Con la firma del acuerdo de integración de Grupo Fergo indicado en el párrafo siguiente, la Sociedad inició, con las entidades financieras acreedoras, un proceso de renegociación de la deuda financiera. Fruto de este proceso, con fecha 8 de abril de 2010 se ha firmado una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluye determinadas obligaciones que se deben cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las más importantes y pendientes de cumplimiento a la fecha actual una aportación de fondos de un importe mínimo de 23 millones de euros mediante una aportación de capital dineraria o mediante cualquier tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada y la finalización de la refinanciación de la totalidad de la deuda bilateral, que a la fecha de emisión de este informe está casi refinanciada en su totalidad.

La Sociedad firmó, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad. Dicha ampliación de capital, que ha incluido previamente una reducción de capital para compensar pérdidas (véase Nota 11), se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009, e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 22 de la memoria adjunta, una capitalización de las deudas con accionistas y/o terceros, que ya se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 22 de la memoria adjunta, y una ampliación de capital dineraria de hasta 25 millones a realizar por la Sociedad, que actualmente está pendiente de ejecución. La Sociedad, cuya principal actividad es la promoción inmobiliaria, ha integrado en enero 2010 el Grupo Fergo, cuya principal actividad es la actividad constructora, buscando potenciar, mediante sinergias y nuevos proyectos, la actividad de construcción.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas. A la fecha actual la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales adjuntas dependerá del cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 4 a 6 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **FERGO AISA, S.A.** al 31 de diciembre de 2009, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto, y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Auditores, S.L.



Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 12 de abril de 2010



Membre exercent:
BDO AUDITORES, S.L.

Any **2010** Núm. **20/10/04805**
CÒPIA GRATUÏTA

.....
Aquest informe està subjecte a la taxa aplicable establerta a la Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

FERGO AISA, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009

FERGO AISA, S.A.**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008**

(Expresados en euros)

| ACTIVO | | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 8.258.158,79 | 43.309.599,91 |
| Inmovilizado material | (Nota 6) | 725.711,49 | 768.249,44 |
| Terrenos y construcciones | | 459.587,15 | 476.680,43 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 266.124,34 | 291.569,01 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | | 147.578,21 | 17.262.397,09 |
| Instrumentos de patrimonio | (Nota 7.a) | 147.578,21 | 17.262.397,09 |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 7.384.869,09 | 25.278.953,38 |
| Instrumentos de patrimonio | (Nota 7.c) | - | 18.032.459,39 |
| Créditos a terceros | (Nota 7.b y 14) | 7.320.896,29 | 7.203.338,71 |
| Otros activos financieros | (Nota 7.d) | 63.972,80 | 43.155,28 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 231.623.981,01 | 289.400.596,31 |
| Existencias | (Nota 9) | 91.415.062,88 | 170.671.968,73 |
| Comerciales | | - | 770.000,00 |
| Materias primas y otros aprovisionamientos | | 86.508.550,67 | 147.574.742,99 |
| Productos en curso y semiterminados | | 4.399.000,00 | 22.156.000,00 |
| Anticipos a proveedores | | 507.512,21 | 171.225,74 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 16.298.881,60 | 21.936.647,43 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | (Nota 8.a) | 2.358.222,00 | 2.361.072,94 |
| Clientes empresas del grupo y asociadas | (Nota 14) | 11.983.447,37 | 7.898.596,90 |
| Deudores varios | (Nota 8.b) | 11.106,82 | 1.023.835,65 |
| Activos por impuesto corriente | (Nota 17) | 89,02 | 189.435,56 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | (Nota 17) | 1.946.016,39 | 10.463.706,38 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | (Notas 10 y 14) | 123.784.415,97 | 96.746.191,38 |
| Créditos a empresas | | 123.784.415,97 | 96.746.191,38 |
| Inversiones financieras a corto plazo | (Notas 10 y 14) | 55.007,41 | 40.000,00 |
| Créditos a empresas | | 55.007,41 | 40.000,00 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 70.613,15 | 5.788,77 |
| Tesorería | | 70.613,15 | 5.788,77 |
| TOTAL ACTIVO | | 239.882.139,80 | 332.710.196,22 |

FERGO AISA, S.A.**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008**

(Expresados en euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|-----------|------------------------|-------------------------|
| PATRIMONIO NETO | | (61.105.102,86) | 9.137.150,03 |
| Fondos propios | | (61.105.102,86) | 9.137.150,03 |
| Capital | (Nota 11) | 29.646.197,00 | 177.877.182,00 |
| Capital escriturado | | 29.646.197,00 | 177.877.182,00 |
| Prima de emisión | (Nota 11) | - | 123.342.435,00 |
| Reservas | (Nota 11) | 1.994.021,02 | 16.306.196,77 |
| Legal y estatutarias | | 2.964.619,70 | 3.735.205,68 |
| Otras Reservas | | (970.598,68) | 12.570.991,09 |
| (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | (Nota 11) | - | (1.092.849,00) |
| Resultados de ejercicios anteriores | | (22.380.817,67) | (81.953.471,75) |
| (Resultados negativos de ejercicios anteriores) | | (22.380.817,67) | (81.953.471,75) |
| Resultado del ejercicio | | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 31.049.707,41 | 29.855.046,88 |
| Deudas a largo plazo | | 25.130.940,21 | 25.064.410,78 |
| Obligaciones y otros valores negociables | (Nota 12) | 24.823.275,48 | 24.714.130,90 |
| Deudas con entidades de crédito | (Nota 13) | 298.519,73 | 341.134,88 |
| Otros pasivos financieros | | 9.145,00 | 9.145,00 |
| Pasivos por impuesto diferido | (Nota 17) | 5.918.767,20 | 4.790.636,10 |
| PASIVO CORRIENTE | | 269.937.535,25 | 293.717.999,31 |
| Provisiones a corto plazo | (Nota 18) | 5.445.748,00 | - |
| Deudas a corto plazo | | 182.855.195,44 | 180.652.385,07 |
| Obligaciones y otros valores negociables | (Nota 12) | 2.886.400,69 | 1.773.202,06 |
| Deudas con entidades de crédito | (Nota 13) | 159.574.055,33 | 156.649.904,17 |
| Otros pasivos financieros | (Nota 16) | 20.394.739,42 | 22.229.278,84 |
| Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo | (Nota 14) | 9.576.903,01 | 776.755,68 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 72.059.688,80 | 112.288.858,56 |
| Proveedores | (Nota 15) | 41.013.907,05 | 44.477.728,82 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | (Nota 14) | 24.388.231,64 | 62.113.633,84 |
| Acreeedores varios | (Nota 15) | 2.400.731,98 | 3.023.428,29 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | | 310.537,22 | 494.131,18 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | (Nota 17) | 3.946.280,91 | 2.114.936,43 |
| Anticipos de clientes | | - | 65.000,00 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 239.882.139,80 | 332.710.196,22 |

FERGO AISA, S.A.**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008**

(Expresadas en euros)

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | 2009 | 2008 |
|--|------------------|------------------------|-------------------------|
| Importe neto de la cifra de negocio | | 19.446.240,00 | 79.100.376,65 |
| Ventas netas | (Nota 19.g) | 19.446.240,00 | 76.500.410,65 |
| Prestaciones de servicios | | - | 2.599.966,00 |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso | (Notas 9 y 19.e) | (18.170.508,97) | (104.802.867,85) |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso | | (27.949.985,59) | (105.179.416,64) |
| Variación deterioro de productos terminados y en curso | | 9.779.476,62 | 376.548,79 |
| Aprovisionamientos | (Nota 19.a) | (6.600.768,14) | 9.226.629,48 |
| Consumo de materias primas y otras materias | | (15.231.926,98) | 33.231.003,99 |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (117.411,48) | (2.189.984,54) |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros | (Nota 19.e) | 8.748.570,32 | (21.814.389,97) |
| Otros ingresos de explotación | | 1.136.722,79 | 530.848,03 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 1.129.930,98 | 524.303,31 |
| Subvenciones de explotación incorporadas al resultado | | 6.791,81 | 6.544,72 |
| Gastos de personal | (Nota 19.b) | (1.807.614,17) | (3.470.534,57) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (1.593.693,03) | (3.224.265,16) |
| Cargas sociales | | (213.921,14) | (246.269,41) |
| Otros gastos de explotación | | (10.174.370,06) | (16.114.151,46) |
| Servicios exteriores | (Nota 19.c) | (3.079.142,47) | (4.517.045,80) |
| Tributos | | (493.605,24) | (594.615,46) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | (Notas 8 y 19.d) | (6.458.748,00) | (10.967.556,36) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (142.874,35) | (34.933,84) |
| Amortización del inmovilizado | (Nota 6) | (51.259,56) | (58.461,70) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | (Notas 6 y 19.h) | (190.107,01) | 933.165,16 |
| Resultados por enajenaciones y otras | | (190.107,01) | 933.165,16 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (16.411.665,12) | (34.654.996,26) |
| Ingresos financieros | | 61.209,96 | 4.657.064,65 |
| Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas | (Nota 19.f) | 55.007,41 | 3.802.758,33 |
| Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros | | 6.202,55 | 854.306,32 |
| Gastos financieros | | (17.162.482,97) | (15.241.674,94) |
| Por deudas con terceros | | (17.162.482,97) | (15.241.674,94) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | (Nota 19.i) | (36.851.565,08) | (180.102.736,44) |
| Deterioros y pérdidas | | (36.851.565,08) | (180.102.736,44) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (53.952.838,09) | (190.687.346,73) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |

FERGO AISA, S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008**

(Expresados en euros)

| | Capital Escriturado | Primo de emisión | Reserva | Acciones propias | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Total |
|--|------------------------|---------------------|-----------------|------------------|---|----------------------------|------------------|
| SALDO, INICIO DEL AÑO 2008 | 177.877.182,00 | 123.342.435,00 | 16.306.196,77 | (1.092.849,00) | - | (81.953.471,75) | 234.479.493,03 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | (225.342.342,99) | (225.342.342,99) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | - | (81.953.471,75) | 81.953.471,75 | - |
| Distribución de resultados del ejercicio anterior. | - | - | - | - | (81.953.471,75) | 81.953.471,75 | - |
| SALDO, FINAL DEL AÑO 2008 | 177.877.182,00 | 123.342.435,00 | 16.306.196,77 | (1.092.849,00) | (81.953.471,75) | (225.342.342,99) | 9.137.150,03 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | (70.364.503,21) | (70.364.503,21) |
| Operaciones con socios o propietarios | (148.230.985,00) | (123.342.435,00) | (14.312.175,75) | 1.092.849,00 | 284.914.997,07 | - | 122.250,32 |
| Reducciones de capital | (148.230.985,00) | (123.342.435,00) | (13.341.577,07) | - | 284.914.997,07 | - | - |
| Operaciones con acciones propias | - | - | (970.598,68) | 1.092.849,00 | - | - | 122.250,32 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | - | (225.342.342,99) | 225.342.342,99 | - |
| Distribución de resultados del ejercicio anterior | - | - | - | - | (225.342.342,99) | 225.342.342,99 | - |
| SALDO, FINAL DEL AÑO 2009 | 29.646.197,00 | - | 1.994.021,02 | - | (22.380.817,67) | (70.364.503,21) | (61.105.102,86) |

FERGO AISA, S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008**

(Expresados en euros)

| | 2009 | 2008 |
|---|------------------------|-------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | 11.553.823,05 | 35.792.121,57 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |
| Ajustes al resultado | 42.118.113,91 | 222.588.044,88 |
| Amortización del inmovilizado | 51.259,56 | 58.461,70 |
| Correcciones valorativas por deterioro | (18.528.046,94) | 21.814.389,97 |
| Variación de provisiones | 6.458.748,00 | 10.967.556,36 |
| Imputación de subvenciones | (6.791,81) | (6.544,72) |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado | 190.107,01 | (933.165,16) |
| Ingresos financieros | (61.209,96) | (4.657.064,65) |
| Gastos financieros | 17.162.482,97 | 15.241.674,94 |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | 36.851.565,08 | 180.102.736,44 |
| Cambios en el capital corriente | 42.665.829,61 | 45.135.098,04 |
| Existencias | 97.784.952,79 | 107.118.253,98 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | 4.502.487,16 | 3.261.097,19 |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | (16.462.015,06) | (78.651.542,03) |
| Otros pasivos corrientes | (48.222.485,50) | 24.713.626,88 |
| Otros activos y pasivos no corrientes | 5.062.890,22 | (11.306.337,98) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | (2.865.617,26) | (6.588.678,36) |
| Pago de intereses | (2.990.776,91) | (8.658.634,66) |
| Cobro de intereses | - | 1.277.309,73 |
| Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios | 125.159,65 | 917.806,22 |
| Otros pagos (cobros) | - | (125.159,65) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | (198.828,62) | 35.550.000,00 |
| Cobros por desinversiones | - | 35.550.000,00 |
| Inmovilizado material | - | 35.400.000,00 |
| Otros activos financieros | - | 150.000,00 |
| Pagos por inversiones | (198.828,62) | - |
| Inmovilizado material | (198.828,62) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | (11.290.170,05) | (80.680.797,79) |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | - | 11.188.400,00 |
| Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | (11.290.170,05) | (91.869.197,79) |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | 64.824,38 | (9.338.676,22) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio. | 5.788,77 | 9.344.464,99 |
| EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO | 70.613,15 | 5.788,77 |

FERGO AISA, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2009****NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD****a) Constitución y Domicilio Social**

FERGO AISA, S.A. (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Barcelona el 17 de diciembre de 1993. Con fecha 22 de junio de 2006 la Junta General Ordinaria de accionistas adoptó el cambio de su antigua denominación social por **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.**. Posteriormente, con fecha 29 de julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de accionistas adoptó el cambio de denominación social por el actual. Su domicilio actual se encuentra en Paseo de Gracia, 46, 2º Planta, de Barcelona.

b) Actividad

Su objeto social principal es la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena.

La Sociedad posee participaciones sociales y acciones en diversas sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria, a la explotación de inmuebles y otros negocios relacionados con los anteriores, con quienes mantiene saldos y transacciones significativas (Notas 7 y 19.f).

La Sociedad firmó, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad. Dicha ampliación de capital se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009 e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 22 de la Memoria adjunta

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 7, la Sociedad posee participaciones sociales y acciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar Cuentas Anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar Cuentas Anuales individuales. Las Cuentas Anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de FERGÓ AISA, S.A.

En documento aparte, la Sociedad presenta Cuentas Anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

d) Acciones cotizadas

Desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española, si bien desde Mayo 2008 hasta Julio 2009, la cotización estuvo suspendida. Su cotización al 31 de diciembre 2009 (última del ejercicio 2009) fue de 1,21 euros y la de la fecha actual es de 1,35 euros.

e) Régimen Legal

La Sociedad se rige, entre otros, por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**a) Imagen Fiel**

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2009 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2009 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas Cuentas Anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios Contables Aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio, en el Nuevo Plan General de Contabilidad y en las Normas de Adaptación del Antiguo Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, en la medida en que no se opongan a la nueva regulación establecida en el Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas durante los últimos ejercicios. Ello ha provocado, entre otros aspectos, un importante déficit de capital circulante que está generando problemas de liquidez y tensiones de tesorería.

Todas estas circunstancias podrían hacer difícil, en las condiciones actuales, la continuidad de las operaciones de la Sociedad sin que se produzcan hechos relevantes, tales como la entrada de nuevos accionistas que aporten financiación, la fusión o acuerdos con otras sociedades del sector, la refinanciación de su deuda actual, etc. No obstante, las Cuentas Anuales del ejercicio 2009 se han preparado de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, dado que se considera que se tomarán las medidas oportunas para el restablecimiento del equilibrio financiero, patrimonial y de resultados y se prestarán los apoyos necesarios para que la Sociedad genere los recursos suficientes para seguir con éxito sus operaciones. A la fecha actual, la Sociedad ha realizado ya una ampliación de capital no dineraria (Nota 22), y está en trámites de realizar una dineraria aprobada por la Junta Extraordinaria de 29 de Julio de 2009 pero pendiente de ejecución a la fecha actual. Si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación, los cuales no son susceptibles de determinación objetiva en la actualidad.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

g) Cambios en criterios contables

No se han realizado cambios en criterios contables.

h) Corrección de errores

No se han detectado errores existentes a cierre de ejercicio que obliguen a reformular las cuentas ni a corregir la información patrimonial de ejercicios anteriores.

i) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La preparación de las Cuentas Anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de los fondos de comercio u otros activos, y de provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

j) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos

En el presente ejercicio, al igual que en el ejercicio anterior, la Sociedad no ha reconocido ingresos o gastos directamente en Patrimonio, habiendo registrado la totalidad de los mismos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio correspondiente. Por ello, las presentes Cuentas Anuales no incluyen el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Las propuestas de aplicación del resultado de los ejercicios 2009 y 2008, formuladas por el Consejo de Administración para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas, son las que se muestran a continuación, en euros:

| | 2009 | 2008 |
|---|------------------------|-------------------------|
| Pérdida obtenida en el ejercicio | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |
| Aplicación | | |
| A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2009, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el periodo en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

| | Porcentaje Anual | Años de Vida Útil Estimados |
|----------------------|------------------|-----------------------------|
| Construcciones | 2 | 50 |
| Otras instalaciones | 8,30 - 12,50 | 12,05 - 8 |
| Mobiliario | 10 | 10 |
| Equipos informáticos | 25 | 4 |

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2009, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

En la determinación del patrimonio neto de las sociedades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Sociedad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las Cuentas Anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Instrumentos de patrimonio propio

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

c) Existencias

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobres los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez se inician las obras o éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente. Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Terminados" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio, juntamente con el coste del terreno asociado a las mismas.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El análisis del valor neto realizable de las existencias se ha calculado mediante valoraciones realizadas por el consultor independiente Knight Frank España, S.A. al 31 de diciembre de 2009, en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (Libro Rojo, Sexta Edición). Los métodos principales empleados para la obtención de los valores han sido los de comparación con el mercado y los residuales. Dichas valoraciones determinan el valor de mercado, en la fecha de valoración, atendiendo a la coyuntura económica del momento. A estos efectos, la Sociedad ha valorado su cartera inmobiliaria mediante valoraciones del consultor independiente registrando una provisión por deterioro de las mismas al 31 de diciembre de 2009 por importe de 45.936.701,56 euros (Nota 9).

d) Impuestos sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

Activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

e) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa. En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien.

f) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

g) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

h) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registrara atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

i) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de las sociedades. Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

No obstante, debido a que la media para la realización de las existencias en el sector inmobiliario se estima en un periodo de entre 3 y 5 años, se clasifican dichos activos, así como los pasivos asociados, como corrientes.

j) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Los principios básicos definidos por la Sociedad en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir estrictamente con todo el sistema normativo español en lo que hace referencia a Promotoras Inmobiliarias.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. Debido al descenso de los tipos de interés de referencia, al 31 de diciembre de 2009, así como al 31 de diciembre de 2008, no se ha considerado necesario constituir cobertura alguna.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad son, fundamentalmente, el Euribor.

Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2009 es el siguiente:

| | 31/12/2008 | Altas | Bajas | 31/12/2009 |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Coste: | | | | |
| Terrenos y bienes naturales | 64.010,42 | - | - | 64.010,42 |
| Construcciones | 449.989,58 | - | - | 449.989,58 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 402.900,41 | 74.253,62 | (285.396,13) | 191.757,90 |
| Equipos proceso de información | 9.560,94 | - | - | 9.560,94 |
| Otro inmovilizado material | - | 124.575,00 | - | 124.575,00 |
| | 926.461,35 | 198.828,62 | (285.396,13) | 839.893,84 |
| Amortización Acumulada: | | | | |
| Construcciones | (37.319,57) | (17.093,28) | - | (54.412,85) |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | (111.828,92) | (33.668,76) | 95.289,12 | (50.208,56) |
| Equipos proceso de información | (9.063,42) | (497,52) | - | (9.560,94) |
| | (158.211,91) | (51.259,56) | 95.289,12 | (114.182,35) |
| Inmovilizado Material, Neto | 768.249,44 | 147.569,06 | (190.107,01) | 725.711,49 |

Las bajas del ejercicio se han originado por el traslado de las oficinas de la sede social de la Sociedad a mediados del ejercicio 2009 de la calle Muntaner a Paseo de Gracia, y que han originado una pérdida de 190.107,01 (Nota 19.h). Se corresponden con el importe activado a lo largo de los años en el epígrafe de instalaciones en las oficinas de la calle Muntaner.

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2008 fue el siguiente:

| | 01/01/2008 | Altas | Bajas | 31/12/2008 |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Coste: | | | | |
| Terrenos y bienes naturales | 64.010,42 | - | - | 64.010,42 |
| Construcciones | 449.989,58 | - | - | 449.989,58 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 786.008,75 | - | (383.108,34) | 402.900,41 |
| Equipos proceso de información | 9.560,94 | - | - | 9.560,94 |
| | 1.309.569,69 | - | (383.108,34) | 926.461,35 |
| Amortización Acumulada: | | | | |
| Construcciones | (20.226,49) | (17.093,08) | - | (37.319,57) |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | (89.599,91) | (38.338,50) | 16.109,49 | (111.828,92) |
| Equipos proceso de información | (6.033,30) | (3.030,12) | - | (9.063,42) |
| | (115.859,70) | (58.461,70) | 16.109,49 | (158.211,91) |
| Inmovilizado Material, Neto | 1.193.709,99 | (58.461,70) | (366.998,85) | 768.249,44 |

La Sociedad tiene inmuebles que se hallan afectos en garantía de un préstamo hipotecario (Nota 13).

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos que, al 31 de diciembre de 2009 estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en euros:

| | 31/12/2009 |
|--------------------------------|------------|
| Equipos proceso de información | 9.560,94 |

Al 31 de diciembre de 2008 no existían elementos totalmente amortizados.

NOTA 7. INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2009 es el siguiente:

| | 31/12/2008 | Altas | Bajas | Traspasos | 31/12/2009 |
|--|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Empresas del Grupo: | | | | | |
| Participaciones | 194.869.045,36 | - | - | - | 194.869.045,36 |
| Deterioro | (177.863.659,63) | (16.929.362,49) | - | - | (194.793.022,12) |
| Total Empresas del Grupo | 17.005.385,73 | (16.929.362,49) | - | - | 76.023,24 |
| Empresas Asociadas: | | | | | |
| Participaciones | 266.160,00 | - | - | - | 266.160,00 |
| Deterioro | (9.148,64) | (185.456,39) | - | - | (194.605,03) |
| Total Empresas Asociadas | 257.011,36 | (185.456,39) | - | - | 71.554,97 |
| Otras Inversiones Financieras: | | | | | |
| Otras inversiones en capital | 18.032.459,39 | 1.807.792,14 | (7.755.986,46) | (12.084.265,07) | - |
| Otros créditos | 7.203.338,71 | 8.445.896,29 | (1.125.000,00) | - | 14.524.235,00 |
| Deterioros de créditos | - | (7.203.338,71) | - | - | (7.203.338,71) |
| Fianzas constituidas | 43.155,28 | 24.010,00 | (3.192,48) | - | 63.972,80 |
| Total Otras Inversiones Financieras | 25.278.953,38 | 3.074.359,72 | (8.884.178,94) | (12.084.265,07) | 7.384.869,09 |
| | 42.541.350,47 | (14.040.459,16) | (8.884.178,94) | (12.084.265,07) | 7.532.447,30 |

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2008 fue el siguiente:

| | 31/01/2008 | Altas | Bajas | 31/12/2008 |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Empresas del Grupo: | | | | |
| Participaciones | 194.869.045,36 | - | - | 194.869.045,36 |
| Deterioro | - | (177.863.659,63) | - | 177.863.659,63 |
| Total Empresas del Grupo | 194.869.045,36 | (177.863.659,63) | - | 17.005.385,73 |
| Empresas Asociadas: | | | | |
| Participaciones | 276.160,00 | - | (10.000,00) | 266.160,00 |
| Deterioro | - | (9.148,64) | - | (9.148,64) |
| Total Empresas del Grupo | 276.160,00 | (9.148,64) | (10.000,00) | 257.011,36 |
| Otras Inversiones Financieras: | | | | |
| Otras inversiones en capital | 19.682.459,39 | 325.000,00 | (1.975.000,00) | 18.032.459,39 |
| Valores de renta fija | 6.100.000,00 | - | (6.100.000,00) | - |
| Otros créditos | 6.448.600,00 | 1.203.338,71 | (448.600,00) | 7.203.338,71 |
| Fianzas constituidas | 62.896,37 | - | (19.741,09) | 43.155,28 |
| Total Otras Inversiones Financieras | 32.293.955,76 | 1.528.338,71 | (8.543.341,09) | 25.278.953,38 |
| | 227.439.161,12 | (176.344.469,56) | (8.553.341,09) | 42.541.350,47 |

a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2009 en Empresas del Grupo y Asociadas corresponden, en euros, a:

| | % Part. Directa | % Part. Indirecta | Valor de la Inversión | Deterioro | Valor Neto Contable | V.C. de la Participación |
|---|-----------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| Empresas del Grupo | | | | | | |
| Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U. | 100 | - | 125.340,00 | (125.340,00) | - | (223.247,37) |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | 100 | - | 6.817.697,36 | (6.817.697,36) | - | (772.357,45) |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 100 | - | 15.278.148,00 | (15.278.148,00) | - | (31.962.879,49) |
| Construcciones Altxutxate, S.L.U. | 100 | - | 200.000,00 | (200.000,00) | - | 174.965,94 |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 100 | - | 159.786.089,00 | (159.786.089,00) | - | (32.447.301,71) |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 40 | 60 | 480.000,00 | (403.976,76) | 76.023,24 | (733.024,22) |
| Anibex Ten, S.L. | 49,99 | 25 | 630.021,00 | (630.021,00) | - | (5.779.817,23) |
| Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. | 100 | - | 11.551.750,00 | (11.551.750,00) | - | 112.703,10 |
| | | | 194.869.045,36 | (194.793.022,12) | 76.023,24 | (71.630.958,43) |
| Empresas Asociadas | | | | | | |
| Domus Habitatge, S.L. | 50 | - | 264.000,00 | (194.605,03) | 69.394,97 | 69.394,97 |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 50 | - | 2.160,00 | - | 2.160,00 | 2.160,00 |
| | | | 266.160,00 | (194.605,03) | 71.554,97 | 71.554,97 |

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

El resumen de los fondos propios, así como el objeto y domicilio social de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2009, es el que se muestra a continuación, en euros:

| | Fecha Último Balance | Capital Social | Primas de emisión | Reservas | Resultados operativos anteriores | Resultado del Ejercicio | Total Fondos Propios |
|---|----------------------|----------------|-------------------|--------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Empresas del Grupo | | | | | | | |
| Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U. | 31/12/2009 | 125.340,00 | - | 55.304,60 | (270.360,18) | (133.531,79) | (223.247,37) |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | 31/12/2009 | 3.012,00 | - | - | (780.941,72) | 5.572,27 | (772.357,45) |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 31/12/2009 | 1.009.920,00 | - | 9.488.806,20 | (25.039.504,40) | (17.422.101,29) | (31.962.879,49) |
| Construcciones Altxutxate, S.L.U. | 31/12/2009 | 6.000,00 | - | 173.896,54 | (4.677,12) | (253,48) | 174.965,94 |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 31/12/2009 | 2.833.653,00 | 36.630.102,00 | 3.238.214,14 | (62.360.256,16) | (12.789.014,69) | (32.447.301,71) |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 31/12/2009 | 1.200.000,00 | - | (4.071,31) | (2.706.199,07) | (322.290,17) | (1.832.560,55) |
| Anibex Ten, S.L. | 31/12/2009 | 300.000,00 | - | - | (7.653.283,88) | (4.208.662,97) | (11.561.946,85) |
| Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. | 31/12/2009 | 3.006,00 | - | 110.508,61 | - | (811,51) | 112.703,10 |
| Empresas Asociadas | | | | | | | |
| Domus Habitatge, S.L. | 31/12/2009 | 528.000,00 | - | 276.180,91 | (347.598,20) | (317.792,77) | 138.789,94 |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 31/12/2009 | 4.320,00 | - | - | - | - | 4.320,00 |

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2008 en Empresas del Grupo y Asociadas correspondían, en euros, a:

| | % Part. Directa | % Part. Indirecta | Valor de la Inversión | Detrimento | Valor Neto Contable | VFC de la Participación |
|---|-----------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Empresas del Grupo | | | | | | |
| Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U. | 100,00 | - | 125.340,00 | (125.340,00) | - | (89.715,58) |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | 100,00 | - | 6.817.697,36 | (6.817.697,36) | - | (777.929,72) |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 100,00 | - | 15.278.148,00 | (15.278.148,00) | - | (14.540.778,20) |
| Construcciones Altxutxate, S.L.U. | 100,00 | - | 200.000,00 | (24.734,36) | 175.265,64 | 175.265,64 |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 100,00 | - | 159.786.089,00 | (143.435.968,91) | 16.350.120,09 | (19.658.287,02) |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 40,00 | 60,00 | 480.000,00 | - | 480.000,00 | (604.108,15) |
| Anibex Ten, S.L. | 49,99 | 25,00 | 630.021,00 | (630.021,00) | - | (3.676.641,94) |
| Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. | 100,00 | - | 11.551.750,00 | (11.551.750,00) | - | (37.824,96) |
| | | | 194.869.045,36 | (177.863.659,63) | 17.005.385,73 | (39.210.019,93) |
| Empresas Asociadas | | | | | | |
| Domus Habitatge, S.L. | 50,00 | - | 264.000,00 | (9.148,64) | 254.851,36 | 114.145,68 |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 50,00 | - | 2.160,00 | - | 2.160,00 | 2.160,00 |
| | | | 266.160,00 | (9.148,64) | 257.011,36 | 116.305,68 |

El resumen de los fondos propios, así como el objeto y domicilio social de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2008, es el que se muestra a continuación, en euros:

| Empresas del Grupo | Fecha | Capital Social | Primas de Emisión | Resumen de Resultados | | | |
|---|------------|----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | | | Reservas | Reservados | Reserva Legal | |
| Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U. | 31/12/2008 | 125.340,00 | - | 55.304,60 | 49.815,90 | (320.176,08) | (89.715,58) |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | 31/12/2008 | 3.012,00 | - | - | (8.037,64) | (772.904,08) | (777.929,72) |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 31/12/2008 | 1.009.920,00 | - | 9.488.806,20 | (23.357.678,71) | (1.681.825,69) | (14.540.778,20) |
| Construcciones Altxutxate, S.L.U. | 31/12/2008 | 6.000,00 | - | 173.896,54 | - | (4.630,90) | 175.265,64 |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 31/12/2008 | 2.833.653,00 | 36.630.102,00 | 3.238.214,14 | (16.037.798,48) | (46.322.457,68) | (19.658.287,02) |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 31/12/2008 | 1.200.000,00 | - | (4.071,31) | (1.005.446,34) | (1.700.752,73) | (1.510.270,38) |
| Anibex Ten, S.L. | 31/12/2008 | 300.000,00 | - | - | (530.712,25) | (7.122.571,63) | (7.353.283,88) |
| Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. | 31/12/2008 | 3.006,00 | - | 111.760,72 | - | (152.591,68) | (37.824,96) |
| Empresas Asociadas | | | | | | | |
| Domus Habitatge, S.L. | 31/12/2008 | 264.000,00 | - | 138.090,46 | - | (173.799,10) | 228.291,36 |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 31/12/2008 | 4.320,00 | - | - | - | - | 4.320,00 |

Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria, que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento relacionados con la actividad inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Paseo de Gracia número 46, de Barcelona.

AISA Logistics, S.L.U.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en Paseo de Gracia número 46, de Barcelona. Esta sociedad está actualmente inactiva.

Constructora Aldabea, S.L.U.

Su objeto social principal es la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificaciones. Su domicilio actual se encuentra en Av. Ugarrandia, 7 bajos, Huarte (Navarra).

Construcciones Altxutxate, S.L.U.

Su objeto social principal es la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificaciones. Su domicilio actual se encuentra en Avenida Ugarrandia 7, bajos, Huarte (Navarra). Esta sociedad se encuentra actualmente inactiva.

Interlaken 2003, S.L.U.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en Paseo de Gracia número 46, de Barcelona.

Interlaken Catalonia, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en Paseo de Gracia número 46, de Barcelona.

Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U.

Su objeto social principal consiste en la promoción gestión, formación y ejecuciones de planes y proyectos de carácter urbanístico, económico y técnico, asesorando sus diversas fases de desarrollo y, en general cualquier industria anexa a esta actividad. Su domicilio social se encuentra en la Paseo de Gracia número 46, de Barcelona.

Domus Habitatge, S.L.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción y promoción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos. Su domicilio social se encuentra en la Avenida Diagonal número 433, de Barcelona.

Anibex Ten, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en Paseo de Gracia número 46, de Barcelona.

Iberal IV Mediterraneo, S.L.

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Esta sociedad se encuentra actualmente inactiva.

b) Créditos a terceros**b.1) Créditos a sociedades vinculadas**

El detalle de los créditos no corrientes concedidos a partes vinculadas se muestra a continuación, en euros:

| Sociedad | Tipo de Operación | Fecha de la Operación | Importe Dispuesto | Vencimiento |
|--|--|-----------------------|---------------------|-------------|
| IF-IF Slait, S.L. | Préstamo por importe de 5.000.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 01/10/2009 | 3.875.000,00 | 01/10/2012 |
| IF-IF Slait, S.L. | Préstamo por importe de 2.500.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 30/11/2009 | 2.216.918,47 | 01/10/2012 |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | Préstamo por importe de 150.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 01/10/2009 | 87.105,18 | 01/10/2012 |
| Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. | Préstamo por importe de 150.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 01/10/2009 | 141.872,64 | 01/10/2012 |
| CarloFergo 06, S.L. | Crédito por importe de 1.000.000,00 euros | 16/11/2009 | 1.000.000,00 | 01/06/2012 |
| Total: | | | 7.320.896,29 | |

b.2) Otros créditos

Al 31 de diciembre de 2009, el epígrafe de "Otros Créditos", incluye un importe de 7.203.338,71 euros con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. cuyo detalle se indica a continuación:

- Préstamo de 2.203.338,71 euros correspondientes al importe a cobrar por la venta de la opción de compra del 50% de la participación en un negocio conjunto con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. a esta última.
- Préstamo de 5.000.000 euros para financiar la adquisición del 49,99% de la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L..

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 calificados 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.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo ha estimado que existe incertidumbre en la recuperación de dichos créditos a lo largo del tiempo motivo por el cual ha decidido registrar una provisión por la totalidad del saldo (Nota 19.i).

c) Otras inversiones en capital

El epígrafe de “Otras Inversiones en Capital” incluía, en el ejercicio 2008, una operación de cuentas en participación, que consistía en la participación al 40% en un negocio conjunto entre la Sociedad 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 Alaurín de la Torre. Al 31 de diciembre de 2008 la inversión realizada en esta operación ascendía a 18.032.459,39 de euros. Asimismo, en caso de que la tasación o valoración de los activos objetos del negocio resultara inferior a las aportaciones realizadas por la Sociedad, la sociedad Promo-Barna 2000, S.A. garantizaba esta diferencia hasta un máximo de 5.600.000 euros, mediante las aportaciones realizadas a la Sociedad por dicho importe a cuenta de una futura ampliación de capital (Nota 16). Star Capital Partners, S.A. renunció a su participación en este negocio conjunto.

Con fecha 26 de mayo de 2009, la Sociedad formalizó en escritura pública la cesión de la totalidad de la participación a la sociedad del grupo Aguas de Interlaken, S.L.U. por un valor de 12.084.265,07 euros. Dicha operación ha dado lugar a unas pérdidas que ascienden a 7.755.986,46 euros (Nota 19.i).

d) Fianzas constituidas

Las altas del ejercicio se corresponden con el importe entregado por el traslado a las nuevas oficinas de la sede central de la Sociedad en Paseo de Gracia, 46, Barcelona.

NOTA 8. DEUDORES VARIOS Y CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, existe un saldo a cobrar a la sociedad Iberdrola Inmobiliaria, S.A. por un importe de 2.358.222,00 euros correspondiente a parte del precio pendiente de cobro por la venta de un solar en Vélez-Málaga en ejercicios anteriores. El cobro de dicho importe está condicionado a la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos objeto de la compraventa. A fecha actual dicho proyecto aún no ha sido aprobado.

En el presente ejercicio, parte de este saldo, por un importe de 1.522.822,84 euros, ha sido pignorado como garantía de una póliza de préstamo formalizada con Banco de Valencia (Nota 13)

b) Deudores varios

Al 31 de Diciembre de 2009, el saldo de este epígrafe incluye, principalmente:

- Un importe de 5.609.736,00 euros que corresponde a pagarés pendientes de cobro de Construcciones Topli, S.L por la venta de las participaciones de Inmobiliaria Lidaru, S.L, cuyo vencimiento fue el 31 de Mayo de 2009. Dicho saldo está totalmente provisionado al 31 de diciembre de 2009.
- Un saldo de 973.000,00 euros con Malaka de Inversiones, S.L. que corresponde a una deuda por incumplimiento de contrato de una opción de compra. El Grupo demandó a Malaka de Inversiones, S.L. con los que posteriormente llegó a un acuerdo transaccional en fecha 5 de enero de 2009 a través del cual Malaka se compromete judicialmente a abonar a la Sociedad dicho importe. El pago se formalizó mediante la emisión de pagarés con fecha de vencimiento en febrero, marzo, abril y mayo del ejercicio 2009. Dado que a fecha de formulación de estas Cuentas Anuales dichos pagarés han sido impagados, la Sociedad ha procedido a provisionar la totalidad del saldo (Nota 19.d).
- Un saldo de 40.000,00 euros con Proyectos y Obras de Levante, S.L., que a fecha de cierre ha sido provisionado (Nota 19.d) por tener la Sociedad serias dudas acerca de su recuperabilidad.

Al 31 de Diciembre de 2008, el saldo de este epígrafe incluía, principalmente:

- Un saldo de 13.442.070,31 euros con Inmobiliaria Lidaru, S.L., que correspondía a la cancelación de los préstamos mantenidos con esta sociedad, que se instrumentalizaron mediante 6 pagarés cuyos vencimientos eran de 10.357.058,00 euros en el ejercicio 2008 y 3.000.000,00 en el ejercicio 2009. Además incluía los intereses devengados y no cobrados por dicho crédito que a cierre del ejercicio ascendían a 85.012,31 euros. La Sociedad provisionó la totalidad del saldo.
- Un importe de 5.609.736,00 euros que correspondía a pagarés pendientes de cobro de Construcciones Topli, S.L por la venta de las participaciones de Inmobiliaria Lidaru, S.L, cuyo vencimiento era el 31 de Mayo de 2009. Dicho saldo fue totalmente provisionado al 31 de diciembre de 2008.
- Un saldo de 1.023.000,00 euros con Malaka de Inversiones, S.L. que correspondía a una deuda por incumplimiento de contrato de una opción de compra. El Grupo demandó a Malaka de Inversiones, S.L. con los que posteriormente llegó a un acuerdo transaccional en fecha 5 de enero de 2009 a través del cual Malaka se comprometía judicialmente a abonar a la Sociedad dicho importe.

NOTA 9. EXISTENCIAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2009, son los que se muestran a continuación, en euros:

| | 31/12/2008 | Adiciones | Bajas | Bajas por daciones de pago | Bajas por resolución de contratos | 31/12/2009 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Terrenos y solares | 201.748.080,97 | - | - | (2.206.491,03) | (67.964.762,64) | 131.576.827,30 |
| Obra en curso | 32.447.410,52 | 30.150,73 | - | (26.838.136,32) | (372.000,00) | 5.267.424,93 |
| Edificios terminados | 770.000,00 | - | - | (770.000,00) | - | - |
| Provisión por deterioros | (64.464.748,50) | (4.707.866,45) | - | 9.588.084,99 | 13.647.828,40 | (45.936.701,56) |
| Anticipos | 171.225,74 | 1.408.880,98 | (1.072.594,51) | - | - | 507.512,21 |
| | 170.671.968,73 | (3.268.834,74) | (1.072.594,51) | (20.226.542,36) | (54.688.934,24) | 91.415.062,88 |

Las bajas por daciones en pago en edificios y terrenos y solares corresponden a la venta de unas fincas en Ibiza como pago de una deuda contraída con el acreedor ASEFA. Al 31 de diciembre de 2009 se han cancelado tanto el coste como el deterioro registrado en el ejercicio anterior.

Las bajas por daciones en pago en el epígrafe de obras en curso corresponden a la obra de Granollers que fue subastada y adquirida por Banco Santander Central Hispano por el impago de la deuda que la Sociedad tenía contraída con dicha entidad por un importe de 16,6 millones de euros.

Las bajas por resolución de contratos en el epígrafe de terrenos y solares corresponden, básicamente, a la resolución del contrato de compra de unos terrenos en Albufereta, en Alicante, a Nozar, S.A., que se iba a destinar a la promoción inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2009 se han cancelado tanto el coste como el deterioro registrado en el ejercicio anterior. Asimismo, dentro de este apartado, se incluyen bajas por valor de 1.097.582,88 euros correspondientes a la modificación en el precio de compra de un terreno que al 31 de diciembre de 2009 no estaba pagado en su totalidad.

Las bajas por resolución de contratos en el epígrafe de obras en curso corresponden a un descuento en el precio de compra de la promoción de Martorell que al 31 de diciembre de 2009 no estaba pagado en su totalidad.

El epígrafe de terrenos y solares incluye dos terrenos en Huesca y Totana, por un valor total de 45.441.343,08 euros, cuya compra se ha formalizado mediante escritura pública bajo condición suspensiva. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales no se encuentran escriturados y liberados de dicha condición suspensiva. Se han considerado existencias de la Sociedad debido a los elevados pagos a cuenta efectuados hasta la fecha.

Dentro del epígrafe de anticipos a proveedores, se incluye el pago de 300 miles de euros en concepto de opción de compra de 6 fincas que la Sociedad tiene intención de adquirir en Tortosa con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un centro comercial (Decathlon). La fecha límite para la formalización de la compra de las fincas era 30 de marzo de 2010, siendo el importe pendiente de pago de 2.336 miles de euros. En caso de no Escriturarse la compra antes de la fecha anteriormente mencionada, se perdería el anticipo entregado. A la fecha actual, la compra aún no se ha formalizado y la Sociedad está negociando un alargamiento del plazo para poderla formalizar.

Parte de estos activos se encuentran en garantía de préstamos y pólizas detallados en la nota 13 de esta memoria. Asimismo, se han decretado embargos preventivos sobre las promociones de Martorell y Manilva como consecuencia de demandas judiciales por parte de ciertas entidades financieras por incumplimientos en contratos de préstamos (Nota 18). Estos embargos se van a levantar una vez haya finalizado el proceso de refinanciación bancaria en que está inmerso la Sociedad.

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008, son los que se muestran a continuación, en euros:

| | 01/01/2008 | Adiciones por facturas en pago | Adiciones | Bajas | Bajas por resolución de contratos | 31/12/2008 |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Terrenos y solares | 200.014.301,21 | 2.206.491,03 | 2.276.213,87 | (2.748.925,14) | - | 201.748.080,97 |
| Obra en curso | 29.813.031,31 | - | 2.634.379,21 | - | - | 32.447.410,52 |
| Edificios terminados | 110.091.024,35 | 770.000,00 | - | (70.036.096,35) | (40.054.928,00) | 770.000,00 |
| Provisión por deterioros | (43.026.907,32) | - | (26.492.769,18) | - | 5.054.928,00 | (64.464.748,50) |
| Anticipos | 2.336.614,34 | - | 1.052.501,78 | (3.217.890,38) | - | 171.225,74 |
| | 299.228.063,89 | 2.976.491,03 | (20.529.674,32) | (76.002.911,87) | (35.000.000,00) | 170.671.968,73 |

NOTA 10. INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2009, son los que se muestran a continuación, en euros:

| | 01/01/09 | Altas | Bajas | Transferencias | 31/12/09 |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Empresas del Grupo y Asociadas: | | | | | |
| Créditos | 90.928.082,92 | 30.290.510,34 | (6.078.046,61) | 12.084.265,07 | 127.224.811,72 |
| Intereses | 6.692.861,25 | - | - | - | 6.692.861,25 |
| Deterioros | (874.752,79) | (9.258.504,21) | - | - | (10.133.257,00) |
| Total Empresas del Grupo y Vinculadas | 96.746.191,38 | 21.032.006,13 | (6.078.046,61) | 12.084.265,07 | 123.784.415,97 |
| Otras Inversiones: | | | | | |
| Créditos a vinculadas | 40.000,00 | 55.007,41 | - | (40.000,00) | 55.007,41 |
| Total Otras Inversiones | 40.000,00 | 55.007,41 | - | (40.000,00) | 55.007,41 |
| | 96.786.191,38 | 21.087.013,54 | (6.078.046,61) | 12.044.265,07 | 123.839.423,38 |

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008, son los que se muestran a continuación, en euros:

| | 01/01/08 | Altas | Bajas | Traspasos | 31/12/08 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| Empresas del Grupo: | | | | | |
| Créditos | 87.540.734,31 | 10.501.577,57 | (7.114.711,78) | 482,82 | 90.928.082,92 |
| Intereses | 3.218.098,00 | 3.739.780,21 | (264.534,14) | (482,82) | 6.692.861,25 |
| Deterioros | - | (874.752,79) | - | - | (874.752,79) |
| Total Empresas del Grupo | 90.758.832,31 | 13.366.604,99 | (7.379.245,92) | - | 96.746.191,38 |
| Empresas Asociadas: | | | | | |
| Créditos | 3.300.000,00 | - | (3.300.000,00) | - | - |
| Intereses | 74.860,28 | 63.468,50 | (138.328,78) | - | - |
| Total Empresas Asociadas | 3.374.860,28 | 63.468,50 | (3.438.328,78) | - | - |
| Otras Inversiones: | | | | | |
| Valores de renta fija | 1.295.505,00 | - | (1.295.505,00) | - | - |
| Créditos | 71.000,00 | 40.000,00 | (71.000,00) | - | 40.000,00 |
| Intereses de créditos | 20.148,05 | - | - | (20.148,05) | - |
| Depósitos | 11.761,58 | - | (11.761,58) | - | - |
| Total Otras Inversiones | 1.398.414,63 | 40.000,00 | (1.378.266,58) | (20.148,05) | 40.000,00 |
| | 95.532.107,22 | 13.470.073,49 | (12.195.841,28) | (20.148,05) | 96.786.191,38 |

Al 31 de diciembre de 2009 el detalle de los créditos concedidos a corto plazo a empresas del grupo es como sigue:

| Sociedad | Importe Dispuesto | Intereses devengados y pendientes de cobrar | Deterioros |
|--|-----------------------|--|------------------------|
| Interbarajas 2004, S.L.U. | 22.466.402,60 | 197.920,85 | - |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 78.398.229,30 | 5.755.099,37 | - |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | 874.953,62 | - | (874.868,79) |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 6.206.928,41 | - | - |
| Anibex Ten, S.L. | 2.542.721,53 | 337.315,98 | - |
| Interlaken Catalonia S.L. | 4.488.717,09 | 402.525,05 | - |
| Sociedad de Suministros y Servicios de Interlaken, S.L.U. | 594,52 | - | - |
| Aguas de Interlaken, S.L.U. | 12.092.784,65 | - | (9.258.388,21) |
| Construcciones Altxutxate, S.L.U. | 153.480,00 | - | - |
| | 127.224.811,72 | 6.692.861,25 | (10.133.257,00) |

Al 31 de diciembre de 2009 el detalle de los intereses a corto plazo de los créditos a largo plazo concedidos a empresas vinculadas es como sigue:

| Sociedad | Intereses devengados y pendientes de cobrar |
|-------------------------------------|---|
| Alternativas Técnicas Forjado, S.L. | 1.044,29 |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | 672,76 |
| IF-IF Slait, S.L. | 53.290,36 |
| | 55.007,41 |

Al 31 de diciembre de 2008 el detalle de los créditos concedidos a corto plazo a empresas del grupo era como sigue:

| Sociedad | Importe Dispuesto | Intereses devengados y pendientes de cobro | Deterioros |
|---|----------------------|--|---------------------|
| Interbarajas 2004, S.L.U. | 2.371.936,23 | 197.920,85 | - |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 73.096.190,47 | 5.755.099,37 | - |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U | 874.752,79 | - | (874.752,79) |
| Constructora Aldabea, S.L.U | 7.783.823,53 | - | - |
| Anibex Ten, S.L. | 2.315.258,15 | 337.315,98 | - |
| Interlaken Catalonia S.L. | 4.485.638,93 | 402.525,05 | - |
| Sociedad de Suministros y Servicios de Interlaken, S.L.U. | 427,82 | - | - |
| Aguas de Interlaken, S.L.U. | 55,00 | - | - |
| | 90.928.082,92 | 6.692.861,25 | (874.752,79) |

NOTA 11. PATRIMONIO NETO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social está representado por 29.646.197 acciones al portador de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2008, el capital social estaba representado por 29.646.197 acciones al portador de 6,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 29 de julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de accionistas aprobó, entre otros puntos, una reducción de capital para la compensación de pérdidas. El importe de la reducción ascendió a 148.230.985,00 euros, previa amortización de las reservas existentes y de la prima de emisión, mediante la disminución del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital en un importe de seis euros a un euro por acción, todo ello con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio contable disminuido por consecuencia de las pérdidas acumuladas.

Desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española, si bien desde Mayo 2008 a Julio 2009, la cotización de la acción estuvo suspendida. Su última cotización antes del cierre de cuentas de 2009 fue de 1,21 euros, siendo de 1,35 euros a fecha actual.

Los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2009 son:

| | Número de acciones | % Participación Directa | % Participación Indirecta |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| D. Enrique Massó Vázquez | 4.006.801 | - | 13,52 |
| Promociones Vandix, S.A. | 7.097.892 | 23,94 | - |
| Kekova, S.L.U. | 2.518.652 | 8,5 | - |
| Societe Generale Bank & Trust | 1.646.885 | 6,69 | - |
| Linax Europe, S.L. | 1.777.880 | 5,99 | - |
| Nozar, S.A. | 1.770.000 | - | 5,97 |
| Devesta Proyectos, S.L.U. | 1.488.149 | 5,02 | - |
| D. Gustavo Etably Gatto | 3.400.000 | 11,47 | - |

Los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2008 eran:

| | Número de acciones | % Participación Directa | % Participación Indirecta |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Genís Marfà Pons | 8.274.254 | 0,10 | 27,81 |
| Enrique Masó Vázquez | 4.008.166 | - | 13,52 |
| Yolanda Peña Guadarrama | 4.420.248 | - | 14,91 |
| Promociones Vandix, S.A. | 7.097.892 | 23,94 | - |
| Promo-Barna, 2000, S.A. | 3.873.276 | 13,06 | - |
| Kekova, S.L.U. | 2.518.741 | 8,5 | - |
| Societe Generale Bank & Trust | 1.984.515 | 6,69 | - |
| Linax Europe, S.L. | 1.777.882 | 6 | - |
| Nozar, S.A. | 1.770.000 | - | 5,97 |
| Devesta Proyectos, S.L.U. | 1.488.239 | 5,02 | - |

Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad poseía 54.862 acciones propias, que representaban el 0,19% del capital social a dicha fecha. Al 31 de diciembre de 2009, la sociedad dominante ha vendido la totalidad de sus acciones propias originándose con esta operación un incremento del patrimonio neto que ha ascendido a 122.250,32 euros.

Prima de Emisión

Esta reserva se originó como consecuencia de la ampliación de capital del ejercicio 2006. Posteriormente, como consecuencia de la reducción de capital previamente mencionada, la Sociedad procedió a amortizar la totalidad de la Prima de Emisión que en ese momento ascendía a 123.342.435,00 euros.

Reservas

El detalle de las Reservas en los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|----------------------|---------------------|----------------------|
| Reserva legal | 2.964.619,70 | 3.735.205,68 |
| Reservas especiales | - | 907,83 |
| Reservas voluntarias | (970.598,68) | 12.570.083,26 |
| | 1.994.021,02 | 16.306.196,77 |

Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2009, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

Situación Patrimonial

Al 31 de diciembre de 2009, el patrimonio neto es inferior a la mitad del capital social. En estas circunstancias la normativa mercantil obliga a que se convoque Junta General en el plazo de dos meses para que se adopte el acuerdo de disolver la Sociedad, a no ser que se incremente o reduzca el capital social en la medida suficiente. Por otro lado, según el Real Decreto-Ley 10/2008, a los efectos de la determinación de las pérdidas para la reducción obligatoria de capital no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las Cuentas Anuales, derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias durante los dos ejercicios sociales que se cierran a partir de la entrada en vigor de la disposición. Así, pues, aún sin considerar las pérdidas anteriores en la determinación del patrimonio neto, la Sociedad se encuentra en causa de disolución. Sin embargo, a la fecha actual, la Sociedad ha realizado ya una ampliación de capital no dineraria (Nota 22), y está en trámites de realizar una dineraria aprobada por la Junta Extraordinaria de 29 de Julio de 2009 pero pendiente de ejecución a la fecha actual. Con la ampliación de capital no dineraria, ya se ha conseguido reequilibrar la situación patrimonial de la Sociedad a la fecha actual.

NOTA 12. EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la emisión de obligaciones y otros valores negociables, expresadas en euros, es como sigue:

| | 2009 | 2008 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| No corriente | | |
| Bonos simples | 24.823.275,48 | 24.714.130,90 |
| Corriente | | |
| Intereses devengados | 2.886.400,69 | 1.773.202,06 |
| | 27.709.676,17 | 26.487.332,96 |

El detalle de las emisiones en circulación al 31 de diciembre de 2009, expresadas en euros, es como sigue:

| Clase | Fecha Emisión | Importe | Tipo interés | Fecha Límite Amortización |
|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|
| Bonos simples | 14/08/2006 | 24.823.275,48 | 5% | 2011 |

El pago de los cupones se realiza el 14 de agosto de cada año. El importe de los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2009 es de 2.886.400,69 euros; 1.000.000,00 correspondientes al cupón de 2008, 1.250.000,00 euros correspondientes al cupón de 2009, 479.452,06 euros correspondientes al cupón de 2010, y 156.948,63 euros correspondientes a intereses de demora por impago.

Existe una garantía hipotecaria concedida a los bonistas de unas fincas de Arenys de Munt de la sociedad del Grupo, Interaken Catalonia, S.L.

Con fecha 11 de enero de 2010 tuvo lugar la Asamblea de Bonistas con el fin de proponer una modificación y novación de las condiciones de la emisión de los bonos. Dicha Asamblea aprobó modificar las condiciones de la emisión de bonos, en los siguientes términos:

- Pago del 80% del cupón de 2008 y del cupón de 2009 una vez ejecutada la ampliación de capital dineraria aprobada por la Junta Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009, aplicando un interés de demora del 7% sobre el cupón impagado.
- Aplazamiento del vencimiento del 100% de la emisión al 14 de agosto de 2018, otorgando la opción a los bonistas el 14 de agosto de los años 2011, 2012 y 2013 de canjear voluntariamente los bonos por acciones de Fergo Aisa, S.A.

El detalle de las emisiones en circulación, teniendo en cuenta los acuerdos adoptados, expresadas en euros, quedaría como sigue:

| Clase | Fecha Emisión | Importe | Tipo interés | Fecha Límite Amortización |
|---------------|---------------|---------------|--|---------------------------|
| Bonos simples | 14/08/2006 | 24.823.275,48 | 5% (2007-2011) 6% (2012-2014) 7% (2015-2018) | 2018 |

No obstante, dichos acuerdos están condicionados a la eficacia definitiva del contrato de novación del Préstamo Sindicado (Nota 13).

El detalle de las emisiones en circulación al 31 de diciembre de 2008, expresadas en euros, era como sigue:

| Clase | Fecha Emisión | Importe | Tipo interés | Fecha Límite Amortización |
|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|
| Bonos simples | 14/08/2006 | 24.714.130,90 | 5% | 2011 |

NOTA 13. PASIVOS FINANCIEROS

El resumen de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

| | Corriente | No Corriente | Total |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Préstamos | 114.299.728,57 | 298.519,73 | 114.598.248,30 |
| Pólizas de crédito | 25.038.818,95 | - | 25.038.818,95 |
| Deudas por intereses | 20.155.274,05 | - | 20.155.274,05 |
| Descubiertos en cuentas corrientes | 80.233,76 | - | 80.233,76 |
| | 159.574.055,33 | 298.519,73 | 159.872.575,06 |

El resumen de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

| | Corriente | No Corriente | Total |
|----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Préstamos | 116.274.674,97 | 341.134,88 | 116.615.809,85 |
| Pólizas de crédito | 31.053.123,63 | - | 31.053.123,63 |
| Deudas por intereses | 9.322.105,57 | - | 9.322.105,57 |
| | 156.649.904,17 | 341.134,88 | 156.991.039,05 |

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2009, expresados en euros, es el siguiente:

| Entidad | Tipo de Interés | Último vencimiento | Importe Inicial | Pendiente al Cierre |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bancaja | Euribor + diferencial | 05/07/2018 | 17.000.000,00 | 17.000.000,00 |
| Cajasur (*) | Euribor + diferencial | 02/08/2011 | 73.367.435,95 | 71.292.944,01 |
| Caja de Ahorros del Mediterráneo | Euribor + diferencial | 27/09/2016 | 460.000,00 | 391.062,39 |
| Caja Laboral | Euribor + diferencial | 27/01/2012 | 3.200.000,00 | 3.200.000,00 |
| Bancaja | Euribor + diferencial | 30/10/2014 | 650.000,00 | 553.293,13 |
| Caixa Galicia | Euribor + diferencial | 22/06/2009 | 4.456.500,00 | 4.456.500,00 |
| Banco Pastor | Euribor + diferencial | 30/01/2009 | 1.800.000,00 | 1.789.500,89 |
| Banco de Valencia | Euribor + diferencial | 23/03/2010 | 1.258.531,27 | 1.263.718,11 |
| Caja Granada | Euribor + diferencial | 28/02/2010 | 2.250.000,00 | 2.250.000,00 |
| Banco Popular | Euribor + diferencia | 31/05/2010 | 7.716.500,00 | 7.716.500,00 |
| Banco Popular | Euribor + diferencia | 30/12/2009 | 1.357.800,00 | 1.331.299,28 |
| Banco Popular | Euribor + diferencia | 01/02/2009 | 4.200.000,00 | 3.353.430,49 |
| | | | 117.716.767,22 | 114.598.248,30 |

(*) Se trata de un préstamo sindicado cuyo Banco Agente es Cajasur (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba) y cuyas garantías son las siguientes:

- Garantía solidaria de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U., y de los accionistas de AISA (garantes solidarios del préstamo) Promociones Vandix, S.A. y Promobarna 2000, S.A.
- Garantía hipotecaria sobre parte de los activos de Zaragoza, propiedad de la participada Interlaken 2003, S.L.U.
- Derecho real de prenda de las participaciones sociales de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U.

El importe total del préstamo sindicado se ha registrado íntegramente a corto plazo dado que la Sociedad no cumple los ratios financieros establecidos en las condiciones del contrato, motivo por el cual se puede exigir la amortización anticipada de todo el préstamo. La Sociedad no atendió el pago de 15.000.000,00 de euros de vencimiento de principal a fecha 2 de agosto de 2008 y de 15.000.000,00 de euros de vencimiento a fecha 3 de agosto de 2009, estando, por tanto, vencidos e impagados a 31 de diciembre de 2009. Asimismo, existen avales vencidos por importe de 13.367.435,95 euros atendidos por el préstamo sindicado.

Con fecha 23 de noviembre de 2009, la Sociedad ha suscrito con las entidades financieras del préstamo sindicado un contrato de novación en la que han intervenido como garantes solidarios Interlaken 2003, S.L.U. (sociedad participada), Promobarna 2000, S.L. y Promociones Vandix, S.L. (sociedades vinculadas y actuales accionistas de la Sociedad), según el cual se prevé una carencia de 5 años a un tipo de interés asociado de Euribor más un diferencial de 2,5 puntos, que en ningún caso será inferior al 3,5%, y una amortización del principal en 5 años, a través de cuotas anuales, siempre y cuando se den por cumplidas una serie de condiciones suspensivas, entre las cuales podemos destacar:

- Suscripción y desembolso de la ampliación de capital no dineraria cuyo contravalor consiste en la compensación de créditos y aportación de participaciones sociales por un importe mínimo de 72 millones de euros; dicha ampliación fue ejecutada el 4 de enero de 2010 por un importe de 71 millones de euros (Nota 22).

- Novación de la deuda con garantía personal y la deuda con garantía hipotecaria de la Sociedad en términos similares a los del préstamos sindicado;
- Novación de la deuda de las sociedades del Grupo Fergo que son objeto de integración en el Grupo Fergo Aisa, en términos similares a los del préstamo sindicado; y
- Aceptación por la Asamblea de bonistas de la propuesta de modificación y pago de la emisión de Bonos Aisa Agosto 2006. Como hemos comentado anteriormente, la Asamblea de Bonistas aprobó dicha propuesta (Nota 12).

El contrato de novación prevé expresamente que, si llegado el plazo estipulado para el cumplimiento de todas las condiciones suspensivas previstas no se verificara su cumplimiento, las entidades financieras podrán, a solicitud de la Sociedad y siempre que medie acuerdo de las entidades financieras que conjuntamente representen, al menos, el 90% de la deuda, dispensar a la Sociedad de dicho cumplimiento.

El contrato de novación prevé expresamente limitaciones al pago de dividendos. La Sociedad se compromete a no repartir dividendos hasta la amortización del 50% del importe Préstamo Sindicado. Una vez amortizado dicho porcentaje, y siempre y cuando no existan desviaciones del plan de viabilidad, la Sociedad podrá, con autorización de la mayoría de las entidades financieras, repartir dividendos por un importe no superior al 40% del flujo de caja resultante tras la realización de las amortizaciones previstas en el contrato de novación.

Gran parte de los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2009 de los préstamos que la sociedad mantenía con las diferentes entidades bancarias, han sido destinados a la adquisición de solares, siendo el importe de los mismos que se encuentra garantizado por activos de 110.167.685,02 euros (Nota 9).

Al 31 de diciembre de 2009, varias entidades de crédito han interpuesto demandas contra la Sociedad por impago de deudas entre las que se encuentra Banco Popular en reclamación de dos préstamos de 3,4 millones y 7,7 millones de euros de los cuales, a 31 de diciembre de 2009, había 11 millones de euros pendientes de pago. La Sociedad estima que dichas demandas serán levantadas en el momento en que finalice el proceso de refinanciación bancaria en que está inmersa a fecha actual.

El préstamo de Caixa Galicia, por importe de 4,5 millones de euros, y cuyo vencimiento era en el mes de junio de 2009, se encuentra refinanciado, a fecha actual, hasta el 2 de marzo de 2019.

A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, los préstamos mantenidos con Banco Pastor, Banco Popular, Banco de Valencia, y Caja Granada, por un importe total que asciende a 6,6 millones, están vencidos y en trámites de refinanciación.

A la fecha actual, existen intereses devengados y vencidos por importe de 13.590.790,65 de euros.

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2008, expresados en euros, es el siguiente:

| Entidad | Tipo de Interés | Último Vencimiento | Importe Inicial | Pendiente al Cierre |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bancaja | Euribor + diferencial | 05/07/2009 | 17.000.000,00 | 17.000.000,00 |
| Cajasur | Euribor + diferencial | 02/08/2011 | 73.367.435,95 | 71.292.944,01 |
| Caja de Ahorros del Mediterráneo | Euribor + diferencial | 27/09/2016 | 460.000,00 | 390.993,11 |
| Banco Santander Central Hispano | Euribor + diferencial | 17/07/2025 | 24.000.000,00 | 15.254.280,00 |
| Caixa Galicia | Euribor + diferencial | 01/03/2009 | 8.400.000,00 | 4.200.000,00 |
| Banco Pastor | Euribor + diferencial | 30/01/2008 | 1.800.000,00 | 1.789.500,89 |
| Banco de Valencia | Euribor + diferencia | 31/12/2008 | 1.299.602,76 | 1.122.107,01 |
| Banco Popular | Euribor + diferencia | 30/12/2009 | 1.357.800,00 | 1.365.984,83 |
| Banco Popular | Euribor + diferencia | 28/10/2009 | 4.200.000,00 | 4.200.000,00 |
| | | | 131.884.838,71 | 116.615.809,85 |

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2009, expresadas en euros, se indica a continuación:

| Entidad | Vencimiento | Tipo de Interés | Importe Solicitado | Importe Dispuesto |
|----------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Caja Cantabria | 07/11/2008 | Euribor + diferencial | 1.000.000,00 | 1.131.051,10 |
| Caja Sol | 09/07/2008 | Euribor + diferencial | 2.000.000,00 | 2.052.130,16 |
| Caja de Ahorros del Mediterráneo | 25/10/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 2.045.759,48 |
| Caja Castilla La Mancha | 22/03/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 2.601.262,59 |
| Caja Castilla La Mancha | 04/04/2008 | Euribor + diferencia | 2.000.000,00 | 13.112,57 |
| Caixa Penedes | 02/04/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 3.304.703,64 |
| Banco de Andalucía | 27/05/2008 | Euribor + diferencial | 3.800.000,00 | 959.263,97 |
| Caja Madrid | 24/05/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 3.931.535,44 |
| Caixa Catalunya | 31/05/2008 | Euribor + diferencial | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 |
| Caixa Catalunya | 08/08/2008 | Euribor + diferencial | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 |
| Unicaja | 05/09/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| | | | 29.800.000,00 | 25.038.818,95 |

Al 31 de diciembre de 2009, varias entidades de crédito han interpuesto demandas contra la Sociedad por impago de deudas entre las que se encuentra Unicaja, Caja Madrid, Banco de Andalucía y Caja Castilla la Mancha en reclamación del impago de pólizas de crédito por un importe total de 10,5 millones de euros, tal y como se indica en la Nota 18 de esta Memoria. La Sociedad estima que dichas demandas serán levantadas en el momento en que finalice el proceso de refinanciación bancaria en que está inmersa a fecha actual.

La póliza de crédito de 3.000.000,00 euros con la Caja de Ahorros del Mediterráneo tiene como garantía unos terrenos en Martorell (Nota 9), sobre los que adicionalmente han recaído embargos preventivos como consecuencia de ciertas demandas judiciales presentadas por Banco Popular (Nota 18).

A 31 de diciembre de 2009, la totalidad de las pólizas de crédito estaban y en proceso de renegociación. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, las pólizas de Caixa Penedés y Caja Castilla la Mancha, por un importe global de 5,9 millones de euros, han sido refinanciadas hasta el año 2019. El resto de pólizas, siguen vencidas y en procesos de refinanciación. Al mismo tiempo, a la fecha actual, existen intereses devengados y vencidos por importe de 5.994.937,35 de euros.

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2008, expresadas en euros, se indica a continuación:

| Entidad | Vencimiento | Tipo de Interés | Límite | Importe Dispuesto |
|----------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Caja Cantabria | 07/11/2008 | Euribor + diferencial | 1.000.000,00 | 1.045.509,85 |
| Caja Sol | 09/07/2008 | Euribor + diferencial | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 |
| Banco Popular | 31/05/2009 | Euribor + diferencial | 10.000.000,00 | 6.778.087,73 |
| Caja de Ahorros del Mediterráneo | 25/10/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 2.039.339,76 |
| Caja Castilla La Mancha | 22/03/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 2.601.262,59 |
| Caja Castilla La Mancha | 04/04/2008 | Euribor + diferencia | 20.000.000,00 | 13.112,57 |
| Caixa Penedes | 02/04/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 3.304.703,64 |
| Banco de Andalucía | 27/05/2008 | Euribor + diferencial | 3.800.000,00 | 959.263,97 |
| Caja Madrid | 24/05/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 3.311.843,52 |
| Caixa Catalunya | 31/05/2008 | Euribor + diferencial | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 |
| Caixa Catalunya | 08/08/2008 | Euribor + diferencial | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 |
| Unicaja | 05/09/2008 | Euribor + diferencial | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| | | | 57.800.000,00 | 31.053.123,63 |

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo a 31 de diciembre de 2009, es el siguiente:

| Vencimiento | Euros |
|-------------------|------------|
| 2011 | 45.317,06 |
| 2012 | 47.903,80 |
| 2013 | 50.638,20 |
| 2014 | 53.528,69 |
| Resto | 101.131,98 |
| 298.519,73 | |

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo a 31 de diciembre de 2008, era el siguiente:

| Vencimiento | Euros |
|-------------------|------------|
| 2010 | 42.627,80 |
| 2011 | 45.317,06 |
| 2012 | 47.903,80 |
| 2013 | 50.638,20 |
| Resto | 154.648,02 |
| 341.134,88 | |

Detalle de Avales Prestados

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene avales prestados a Constructora Aldabea, S.L., a quien avala por un total de 16.394 miles de euros, a Interlaken 2003, S.L.U., a quien avala por un total de 311 miles de euros, a Interbarajas 2004, S.L., a quien avala por un total de 46.888 miles de euros, a Inmobiliaria Can Gili, S.L., a quien avala por un importe total de 21.393 miles de euros, y a otras sociedades del grupo, a quienes avala por un importe total de 1.138 miles de euros. Todos estos avales garantizan el pago derivado de contratos de pólizas de crédito y préstamos con entidades de crédito.

NOTA 14. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

| | A Cobrar | A Pagar |
|---|-----------------------|----------------------|
| Operaciones de Tráfico | | |
| Interbarajas 2004, S.L.U. | 336.878,88 | 64.123,35 |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 2.688.962,77 | 25.155,50 |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 1.731.716,60 | - |
| Anibex Ten, S.L. | 238.881,12 | - |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 13.502,00 | - |
| Promo Barna 2000, S.L. | 2.776.506,00 | (*) 12.142.169,10 |
| Aguas de Interlaken, S.L.U. | 13.096.117,42 | - |
| Claper Promociones Inmobiliarias, S.L. | 1.046.575,38 | - |
| Star Capital Partners, S.A. | - | (*) 12.156.783,69 |
| Deterioros | | |
| Claper Promociones Inmobiliarias, S.L. | (1.046.575,38) | - |
| Aguas de Interlaken, S.L.U. | (8.899.117,42) | - |
| Total Operaciones de Tráfico | 11.983.447,37 | 24.388.231,64 |
| Créditos e intereses | | |
| Interbarajas 2004, S.L.U. | 22.664.323,45 | 190.576,01 |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 84.153.328,67 | - |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | 874.953,62 | - |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 6.206.928,41 | 514.221,38 |
| Anibex Ten, S.L. | 2.880.037,51 | - |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 4.891.242,14 | - |
| Sociedad de Suministros y Servicios de Interlaken, S.L.U. | 594,52 | - |
| Aguas de Interlaken, S.L.U. | 12.092.784,65 | - |
| Constructora Altxutxate, S.L. | 153.480,00 | - |
| Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L.U. | - | 8.660.105,62 |
| Grupo Cast | - | 212.000,00 |
| Deterioros | | |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | (874.868,79) | - |
| Aguas de Interlaken, S.L.U. | (9.258.388,21) | - |
| Total Créditos e intereses | 123.784.415,97 | 9.576.903,01 |
| Total Corto Plazo | 135.767.863,34 | 33.965.134,65 |

(*) Estos saldos se han capitalizado en la ampliación de capital no dineraria realizada el 4 de enero de 2010 (ver Nota 22).

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación, en euros:

| | | A Cobrar |
|---|--|---------------------|
| Créditos | | |
| Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. | | 141.872,64 |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | | 87.105,18 |
| IF IF Slait, S.L. | | 6.091.918,47 |
| CarloFergo 06, S.L. | | 1.000.000,00 |
| Total Créditos e intereses a largo plazo | | 7.320.896,29 |
| Intereses de créditos | | |
| Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. | | 1.044,29 |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | | 672,76 |
| IF IF Slait, S.L. | | 53.290,36 |
| Total Créditos e intereses a corto plazo | | 55.007,41 |

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

| | | A Cobrar | A Pagar |
|---|-----------------------|----------------------|-----------|
| Operaciones de Tráfico | | | |
| Interbarajas 2004, S.L.U. | 336.878,88 | | - |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 2.688.962,77 | 25.155,50 | |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 1.731.716,60 | | - |
| Anibex Ten, S.L. | 238.881,12 | | - |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 13.502,00 | | - |
| Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L.U. | 112.149,53 | | - |
| Promo Barna 2000, S.L. | 2.776.506,00 | | 63.575,52 |
| Nozar, S.A. | - | 62.024.902,82 | |
| Claper Promociones Inmobiliarias, S.L. | 1.046.575,38 | | - |
| Deterioros | | | |
| Claper Promociones Inmobiliarias, S.L. | (1.046.575,38) | | - |
| Total Operaciones de Tráfico | 7.898.596,90 | 62.113.633,84 | |
| Créditos e intereses | | | |
| Interbarajas 2004, S.L.U. | 2.569.857,08 | | - |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 78.851.289,84 | | - |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | 874.752,79 | | - |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 7.783.823,53 | 487.720,66 | |
| Anibex Ten, S.L. | 2.652.574,13 | | - |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 4.888.163,98 | | - |
| Sociedad de Suministros y Servicios de Interlaken, S.L. | 427,82 | | - |
| Aguas de Interllaken, S.L. | 55,00 | | - |
| Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L.U. | - | 289.035,02 | |
| Deterioros | | | |
| A.I.S.A. Logistics, S.L.U. | (874.752,79) | | - |
| Total Créditos e intereses | 96.746.191,38 | 776.755,68 | |
| Total corto plazo | 104.644.788,28 | 62.890.389,52 | |

Los préstamos a cobrar se han detallado en las notas 7 y 10 de esta memoria.

Adicionalmente, diversos accionistas han realizado aportaciones en concepto de una futura ampliación de capital, las cuales se detallan más ampliamente en la nota 16 de esta memoria.

NOTA 15. ACREEDORES COMERCIALES CORRIENTES

Su detalle al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se indica a continuación:

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------------|----------------------|
| Deudas por compras o prestaciones de servicios | 30.212.833,29 | 33.190.526,30 |
| Deudas representadas por efectos a pagar | 13.201.805,74 | 14.310.630,81 |
| Anticipos de clientes | - | 65.000,00 |
| | 43.414.639,03 | 47.566.157,11 |

Dichos saldos incluyen deudas vencidas a 31 de diciembre de 2009 que, en algunos casos, han dado lugar a reclamaciones judiciales tal y como se menciona en la nota 18 de esta memoria. Asimismo, existen deudas vencidas e impagadas por impuestos de transmisiones patrimoniales y otros tributos por un importe total de 396 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2009 se encuentran vencidos e impagados.

NOTA 16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad tiene registrado dentro de este epígrafe, aportaciones de socios en concepto de una futura ampliación de capital por un importe total que asciende a 8.827.237,95 euros, según la siguiente composición:

| | 2009 |
|---|---------------------|
| Cosmani, S.L. | 738.547,95 |
| Promobarna 2000, S.A. | 5.588.690,00 |
| Enrique Masó | 1.500.000,00 |
| Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, M.S.R.P.F. | 1.000.000,00 |
| | 8.827.237,95 |

También está incluido dentro de este epígrafe un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2008) por un importe que asciende a 9.508.000,00 euros de nominal más 31.094,59 de intereses devengados. Este préstamo tenía vencimiento el 10 de noviembre de 2009 prorrogable por un periodo de 6 meses y devenga un tipo de interés equivalente al legal del dinero vigente. Asimismo, también se incluye dentro de este epígrafe un saldo a pagar a Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, M.S.R.P.F. por importe de 1.908.100,00 como consecuencia de la operación de compraventa del edificio de Paseo de Gracia (Barcelona) en el ejercicio 2008.

A fecha actual, la mayoría de estos pasivos ha sido capitalizada en la ampliación de capital por aportación no dineraria que tuvo lugar el 4 de enero de 2010 (Nota 22), según el siguiente detalle, en euros:

| | Euros |
|-----------------------|----------------------|
| Promobarna 2000, S.A. | 5.588.690,00 |
| Enrique Masó | 1.500.000,00 |
| Genís Marfà Pons | 9.426.270,00 |
| | 16.514.960,00 |

Adicionalmente, el pasivo mantenido con Cosmani, S.L., ha sido reclamado judicialmente por estar vencido al 31 de diciembre de 2009 (Nota 18). A fecha actual se está negociando el pago con los administradores concursales de dicha sociedad.

NOTA 17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente, en euros:

| | 2009 | | 2008 | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | A. Gobierno | A. Locales | A. Gobierno | A. Locales |
| No corriente: | - | 5.918.767,20 | - | 4.790.636,10 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | - | 5.918.767,20 | - | 4.790.636,10 |
| Corriente: | 1.946.105,41 | 3.946.280,91 | 10.653.141,94 | 2.114.936,43 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 1.946.016,39 | 3.720.482,46 | 10.463.706,38 | 1.916.254,47 |
| Impuesto sobre Sociedades 2007 | - | - | 64.275,91 | - |
| Impuesto sobre Sociedades 2008 | - | - | 125.159,65 | - |
| Impuesto sobre Sociedades 2009 | 89,02 | - | - | - |
| Retenciones por IRPF | - | 195.271,06 | - | 182.726,01 |
| Organismos de la Seguridad Social | - | 30.527,39 | - | 15.955,95 |
| | 1.946.105,41 | 9.865.048,11 | 10.653.141,94 | 6.905.572,53 |

La Sociedad ha solicitado el aplazamiento de los pagos de IVA correspondientes a los meses de marzo y abril de 2008 por un importe total que asciende a 7.185.954,18 euros, así como el aplazamiento del pago del IVA del mes de mayo de 2009 que asciende a 2.902.846,50. A 31 de diciembre de 2009, el importe pendiente de pago asciende a 9.639.249,66 euros de los cuales 8.798.256,42 euros se corresponden con cuotas de principal, y 840.993,24 euros se corresponden con intereses de demora. Al 31 de diciembre de 2009 3.720.482,46 tienen vencimiento en 2010, y el resto tiene vencimiento a largo plazo según el siguiente detalle:

| Vencimiento | Euros |
|-------------|---------------------|
| 2011 | 3.453.505,80 |
| 2012 | 1.931.071,73 |
| 2013 | 534.189,67 |
| | 5.918.767,20 |

El pago de estos impuestos se encuentra garantizado por unas fincas en Estepona pertenecientes a la sociedad del grupo Interlaken 2003, S.L.U.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad ha solicitado el aplazamiento del pago del IRPF correspondiente al mes de diciembre de 2009 por importe de 195.271,06 euros, así como el aplazamiento del pago de los seguros sociales correspondientes al mes de noviembre de 2009 por importe de 17.335,23 euros. A fecha actual, dichas solicitudes están pendientes de aprobación por parte de la Administración Pública.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tenía abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta correspondientes a los cuatro ejercicios anteriores. En opinión de la Dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los periodos abiertos a inspección.

La Sociedad tributa por el Impuesto sobre Sociedades en régimen de declaración consolidada, siendo cabecera del Grupo Consolidado. Para el resto de los impuestos, tasas, tributos a los que está sujeta, la base liquidable se calcula individualmente.

Las Sociedades que forman el conjunto consolidable deben calcular la deuda tributaria que les corresponde por el Impuesto sobre Sociedades teniendo en cuenta las particularidades derivadas del régimen especial de consolidación fiscal.

Impuesto sobre Sociedades

La provisión para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009 recoge las estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad.

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|--|------------------------|-------------------------|
| Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades | (70.364.503,21) | (225.342.342,99) |
| Diferencias permanentes: | | |
| Aumentos: | | |
| Originadas en el ejercicio | 14.704.136,21 | 181.546.501,34 |
| Reversión de ejercicios anteriores | (8.398.682,97) | (19.174.631,16) |
| Disminuciones: | | |
| Originadas en el ejercicio | - | (2.946.333,14) |
| Base Imponible (Resultado Fiscal) | (64.059.049,97) | (65.916.805,95) |

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

| | 2009 | 2008 |
|---|----------------|---------------------|
| Cuota al 30% sobre la Base Imponible | - | - |
| Cuota Líquida | | - |
| Menos: retenciones y pagos a cuenta | (89,02) | (125.159,65) |
| Cuota a Devolver | (89,02) | (125.159,65) |

Debido a la pérdida obtenida en el ejercicio, la Sociedad no ha incurrido en gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades.

Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar Fiscalmente

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes. La Sociedad posee las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente:

| Año de Origen | Año Límite de Dedución | 2009 | 2008 |
|---------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 2007 | 2022 | 68.518.587,43 | 68.518.587,43 |
| 2008 | 2023 | 65.916.805,95 | 65.916.805,95 |
| 2009 | 2024 | 64.059.049,97 | - |
| | | 198.494.443,35 | 134.435.393,38 |

Otra Información Fiscal

En el ejercicio 2006, la Sociedad efectuó dos ampliaciones de capital mediante el canje de valores y la aportación de activos. En este sentido, las citadas operaciones se acogieron al Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Impuesto de Sociedades.

Los elementos de inmovilizado financiero incorporados en la primera ampliación de capital del 12 de junio de 2006, mediante canje de participaciones de la mercantil Interlaken 2003, S.L.U. por los anteriores accionistas que eran personas jurídicas, fueron los siguientes:

| Cedente | Año de adquisición del cedente | Participaciones cedidas | Valor contable del cedente en euros | Valor de la cesión en euros |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Promociones Vandix, S.A. | 24/02/2003 | 171.004 | 171.004,00 | |
| | 17/06/2004 | 141.231 | 141.231,00 | |
| | 20/12/2005 | 417.794 | 11.437.528,54 | |
| Totales | | 730.029 | 11.749.763,54 | 51.998.672,00 |
| Promo Barna 2000, S.A. | 21/02/2003 | 3.012 | 3.012,00 | |
| | 24/02/2003 | 338.996 | 338.996,00 | |
| | 17/06/2004 | 282.462 | 282.462,00 | |
| | 20/12/2005 | 648.787 | 17.761.192,91 | |
| Totales | | 1.273.257 | 18.385.662,91 | 90.691.832,00 |
| Star Capital Partners, S.A. | 20/12/2005 | 177.117 | 4.848.754,99 | |
| Totales | | 177.117 | 4.848.754,99 | 12.615.735,00 |
| Iniciativas Fater, S.L. | 20/12/2005 | 16.471 | 1.173.146,97 | |
| Totales | | 16.471 | 1.173.146,97 | 1.173.205,00 |
| Online Network, S.L. | 20/12/2005 | 2.938 | 209.250,24 | |
| Totales | | 2.938 | 209.250,24 | 209.275,00 |

NOTA 18. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, los principales litigios en los que se halla inmersa la Sociedad, son los siguientes:

- La Sociedad ha sido demandada por UNICAJA en reclamación del pago de una póliza mercantil de crédito en cuenta corriente vencida en fecha seis de septiembre de 2008, por importe de 3.059.927,86 euros, más intereses y costas. Se ha recibido en el domicilio social diligencia de ordenación mediante la cual se libra mandamiento de embargo sobre fincas de Manilva.
- La Sociedad ha sido demanda por la entidad CB Richard Ellis, S.A. en reclamación de pago de una comisión por intermediación en la venta de los locales de Paseo de Gracia número 30, de Barcelona, por importe de 578.200 euros, más intereses y costas. En este procedimiento ha recaído sentencia número 10/2009, condenando a la Sociedad al pago de la cantidad de principal por importe de 578.200 euros más intereses y costas.

- La Sociedad ha sido demanda por la entidad T. PLUS P CONSTRUCCIONES, S.L. en reclamación de pago de la cantidad de 316.849,65 euros, más intereses y costas, por los trabajos de encargo de redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y dirección técnica de la promoción de un conjunto de edificios. En este procedimiento ha recaído sentencia número 359/2008, condenando a la Sociedad al pago de la cantidad de principal por importe de 316.849,65 euros más intereses y costas. Se ha dictado providencia librando embargo de las cuentas de la Sociedad así como de las devoluciones de cantidades que efectúe la Agencia Tributaria.
- La Sociedad ha sido codemanda por la entidad CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA juntamente con la entidad PROMOCIONES ALMENACIR, S.L. en reclamación de pago de una serie de pagarés librados por importe total de 9.123.495,25 euros más intereses y costas. El Juez decretó el embargo preventivo de la participación indivisa que la Sociedad tiene sobre fincas sitas en Manilva.
- La Sociedad ha sido demandada por Jones Lang “la Salle” por el pago pendiente de una factura originada por la intermediación de Jones Lang en la venta del edificio de Manuel Tovar de Madrid por un importe que asciende hasta la fecha a 318.821,36 más intereses legales y costas.
- La Sociedad ha sido demandada por la entidad AUXISER MADRID SERVICIOS AUXILIARES, S.L. en reclamación del pago de dos facturas por prestación de servicios por importe total de 13.976,52 euros, más intereses y costas.
- La Sociedad ha sido demandada por D. Manuel Balcells Caze, en reclamación del pago de 72.940 euros de principal más 600 euros de indemnización, más intereses y costas, correspondientes al acuerdo de baja laboral firmado con la empresa. En este procedimiento ha recaído sentencia número 248/09, condenando a la Sociedad al pago de la cantidad de principal por importe de 73.540 euros más intereses y costas.
- La Sociedad ha sido demandada por la entidad CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, en reclamación del pago de una póliza de crédito en cuenta corriente por importe de 3.400.659,80 euros, más intereses y costas. Se despachó ejecución de las cantidades que la Sociedad deba recibir como devoluciones de la Agencia Tributaria.
- La Sociedad ha sido demandado por COSMANI, S.L. en relación a la aportación de 2.000.000 euros realizada el 8 de agosto de 2007 a cuenta de una futura ampliación de capital. Con fecha 21 de febrero de 2008, la Sociedad llegó a un acuerdo con COSMANI, S.L., habiéndose pagado ya la cantidad de 1.300.000 euros en el primer trimestre del ejercicio 2008. A la fecha actual Cosmani, S.L. se encuentra en “Concurso de Acreedores”. La Sociedad recibió Auto del Juez mediante el cual se despachó ejecución contra la Sociedad por importe de 794.540,05 euros más intereses, gastos y costas. A dichos efectos se declararon embargadas unas fincas de la Sociedad sitas en Manilva.

- La sociedad ha sido demandada por la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., en reclamación del pago de una póliza de préstamo por importe 4.396.291,23 más intereses y costas. El Juez despachó ejecución frente a la Sociedad por la cantidad de 4.396.291,23 euros de principal más intereses, costas y gastos, decretando el embargo de determinadas fincas sitas en Estepona, Martorell y Manilva.
- La Sociedad ha sido demandada por PROMOCIONES ESTUDIOS Y SERVICIOS, S.L. en reclamación de facturas impagas correspondientes a gestiones de intermediación efectuadas por la demandante. El importe reclamado asciende a 504.119,86 euros más intereses, costas y gastos.
- La Sociedad ha sido demandada por la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. en reclamación del pago de un póliza de crédito por importe de 7.071.293,25 euros de principal más intereses y costas. El Juez despachó ejecución, solicitando el embargo de determinadas fincas de Estepona, Martorell y Manilva.
- La Sociedad ha sido demandada por BANCO DE ANDALUCÍA, S.A. en reclamación de una póliza de contrato de cuenta de crédito vencida, por importe de 1.084.339,16 euros más intereses y costas. Se ha decretado el embargo de fincas sitas en Manilva (Málaga).
- La Sociedad ha sido demandada por ALD AUTOMOTIVE, S.A. por la falta de pago de cuotas de renting por vehículos por un importe que asciende hasta la fecha a 29.742,30 euros más intereses legales y costas.
- La Sociedad ha sido demandada por D. Manuel Balcells Caze en reclamación de cuotas impagadas por el renting de un vehículo que tenía asignado como parte del acuerdo de baja laboral acordado con la empresa. El Sr. Balcells reclama 39.983 euros más 6.000 euros de indemnización, más costas y gastos.
- La Sociedad ha sido demandada por CAJA CASTILLA LA MANCHA en ejecución de una póliza vencida por un total importe de 3.381.262,59 euros más intereses y costas.
- La Sociedad ha sido demandada conjuntamente con D. Genís Marfá Pons (ex presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), Expectativas Ferlox 99, S.L., Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. y Wiltord Promodesarrollo, S.L. por Ship & Boat, S.L., solicitando el cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa de participaciones sociales de Wiltord Promodesarrollo, S.L., de 20 de marzo de 2007, suscrito entre Ship & Boat, S.L., Expectativas Ferlox 99, S.L. y D. Genís Marfá Pons por importe de 17.171.915,57 euros. Ship & Boat, S.L. formalizó el recurso de apelación contra el auto de fecha 20 de diciembre de 2007 por el que el Juzgado desestimó las medidas cautelares consistentes en el embargo preventivo de bienes de la Sociedad y otros demandados por importe de 17.171.915,57 euros. Dicho recurso fue objeto de resolución por parte del Tribunal favorablemente a los intereses de Ship & Boat, S.L.. No obstante, ha sido solicitada una aclaración del auto por incongruencia omisiva, motivada por el hecho de que en el auto se decreta el embargo preventivo simultáneo de Fergo Aisa y del Sr. Marfá.

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad ha procedido a realizar una provisión global por los pasivos objetos de demandas que no se encontraban registrados contablemente y que según los Abogados de la Sociedad tienen altas posibilidades de ser desfavorables para la misma, de 5.445 miles de euros. La Sociedad estima que dichas demandas serán levantadas en el momento en que finalice el proceso de refinanciación bancaria en que está inmersa a fecha actual.

NOTA 19. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

| | 2009 | 2008 |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Devolución de materias primas (*) | (54.939.326,69) | (33.231.003,99) |
| Consumo de materias primas (Nota 9) | 70.171.253,67 | - |
| Variación de deterioros (Nota 9) | (8.748.570,32) | 21.814.389,97 |
| Otros gastos externos | 117.411,48 | 2.189.984,54 |
| | 6.600.768,14 | (9.226.629,48) |

(*) Se corresponde con la cancelación de la deuda asociada al terreno de Albufereta que en el presente ejercicio se ha dado de baja con motivo de la resolución de contrato de compra, y a los descuentos de compra en los terrenos de Manilva y Martorell (Nota 9).

La totalidad de los consumos se han realizado en el territorio nacional.

b) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------------|---------------------|
| Sueldos y salarios | 1.562.163,83 | 2.485.287,51 |
| Indemnizaciones | 31.529,20 | 738.977,65 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 1.593.693,03 | 3.224.265,16 |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 174.653,32 | 246.269,41 |
| Otros gastos sociales | 39.267,82 | - |
| Cargas sociales | 213.921,14 | 246.269,41 |
| Total Gastos de Personal | 1.807.614,17 | 3.470.534,57 |

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2009 y 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

| | 2009 | | | 2008 | | |
|-----------------------------|-----------|----------|---------------------|-----------|-----------|---------------------|
| | Hombres | Mujeres | Número de Empleados | Hombres | Mujeres | Número de Empleados |
| Dirección General | 2 | - | 2 | 2 | - | 2 |
| Directivos | 4 | - | 4 | 6 | 2 | 8 |
| Titulados especializados | 1 | 2 | 3 | 5 | 3 | 8 |
| Administrativos y ayudantes | 3 | 5 | 8 | 4 | 6 | 10 |
| | 10 | 7 | 17 | 17 | 11 | 28 |

c) Servicios Exteriores

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------------|---------------------|
| Arrendamientos y cánones | 91.874,56 | 169.015,90 |
| Reparaciones y conservación | 104.629,55 | 112.026,35 |
| Servicios profesionales independientes | 2.490.568,98 | 1.538.512,47 |
| Transportes | 3.752,58 | 7.889,73 |
| Primas de seguros | 8.423,42 | 17.894,77 |
| Servicios bancarios y similares | 1.426,11 | 24.302,44 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 1.225,00 | 134.080,94 |
| Suministros | 43.262,72 | 119.673,41 |
| Otros servicios | 333.979,55 | 2.393.649,79 |
| Total Servicios Exteriores | 3.079.142,47 | 4.517.045,80 |

d) Variación de las Provisiones de Tráfico

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------------|----------------------|
| Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico de deudores corrientes (Nota 8) | 1.013.000,00 | 10.967.556,36 |
| Provisión para riesgos y gastos por demandas (Nota 18) | 5.445.748,00 | - |
| | 6.458.748,00 | 10.967.556,36 |

El importe provisionado para insolvencias de tráfico corresponde a los saldos a cobrar de dos deudores cuyos saldos llevaban vencidos más de 6 meses al cierre del ejercicio (Nota 8).

e) Gastos por deterioro de activos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|---|------------------------|----------------------|
| Provisión por deterioro de Producto Terminado y Obra en curso (Nota 9) | - | 4.678.379,21 |
| Aplicación de deterioro de Producto Terminado y Obra en curso (Nota 9) | (9.779.476,62) | (5.054.928,00) |
| Provisión por deterioro de Materia Prima (Nota 9) | 4.707.866,45 | 21.814.389,97 |
| Aplicación de deterioro de Materia Prima (Nota 9) | (13.456.436,77) | - |
| | (18.528.046,94) | 21.437.841,18 |

f) Transacciones con Empresas del Grupo, Asociadas, y Vinculadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2009 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detalla a continuación, en euros:

| | Servicios Recibidos | Intereses Abonados |
|---|---------------------|--------------------|
| Promo Barna 2000, S.L. | 50.957,20 | - |
| Star Capital Partners, S.A. | 200.102,00 | - |
| IF-IF Slait, S.L. | - | 40.827,40 |
| CarloFergo 06, S.L. | - | 12.462,96 |
| Alternativas Técnicas de Forjados, S.L. | - | 1.044,29 |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | - | 672,76 |
| Total Transacciones | 251.059,20 | 55.007,41 |

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2008 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detalla a continuación, en euros:

| | Servicios Prestados | Servicios Recibidos | Intereses Abonados | Pérdidas por operaciones |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| Interlaken 2003, S.L.U. | 2.250.000,00 | - | 3.284.716,42 | - |
| Interlaken Catalonia, S.L. | - | - | 196.915,47 | - |
| Interbarajas 2004, S.L.U. | - | - | 103.974,40 | - |
| Promo Barna 2000, S.L. | - | 75.846,09 | - | - |
| Residencial Puig d'en Alis, S.L. | - | - | 63.468,50 | - |
| Projectes i Obres Levante, S.A. | - | 64.450,22 | - | - |
| Anibex Ten, S.L. | 102.966,00 | - | 153.683,54 | - |
| Nozar, S.A. | - | - | - | 1.714.068,01 |
| Total Transacciones | 2.352.966,00 | 140.296,31 | 3.802.758,33 | 1.714.068,01 |

Dichas transacciones se han realizado a precios y condiciones de mercado.

g) Importe Neto de la Cifra de Negocios

No se incluye la información relativa a segmentos de actividad y mercados geográficos dado que no difieren entre sí de una forma considerable.

h) Resultados por la enajenación del inmovilizado

El detalle de los resultados generados por la venta de inmovilizado durante el ejercicio 2009 es el que se indica a continuación:

| Euros | |
|---|--------------|
| Pérdidas por la baja de instalaciones de las antiguas oficinas de la sede de la Sociedad (Nota 6) | (190.107,01) |

El detalle de los resultados generados por la venta de inmovilizado durante el ejercicio 2008 es el que se indica a continuación:

| Euros | |
|---|-------------------|
| Exceso de provisión por la venta del edificio de Manuel Tovar | 1.000.000,00 |
| Pérdidas por la venta del local de Granollers | (53.548,77) |
| Otras | (13.286,07) |
| | 933.165,16 |

i) Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros

El detalle de los deterioros y resultados generados por la enajenación de instrumentos financieros durante el ejercicio 2009 es el que se indica a continuación:

| Euros | |
|--|------------------------|
| Deterioro de participaciones en empresas del grupo y vinculadas (Nota 7) | (17.114.818,88) |
| Pérdidas por cesión de contrato de cuentas en participación (Nota 7.c) | (7.755.986,46) |
| Deterioro de créditos a terceros (Nota 7.b.2) | (7.203.338,71) |
| Deterioro de créditos a empresas del grupo (Nota 14) | (4.777.421,03) |
| | (36.851.565,08) |

El detalle de los deterioros y resultados generados por la enajenación de instrumentos financieros durante el ejercicio 2008 es el que se indica a continuación:

| Euros | |
|--|-----------------------|
| Deterioro de participaciones en empresas del grupo y vinculadas | (177.872.808,27) |
| Beneficios por la venta de participaciones de Puig d'en Alis, S.L. | 140.000,00 |
| Deterioro de créditos a empresas del grupo | (1.921.328,17) |
| Otros | (448.600,00) |
| | 180.102.736,44 |

NOTA 20. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones al Consejo de Administración

El detalle de las remuneraciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2009, es el siguiente:

| Concepto retributivo | Saldos en euros 2009 |
|----------------------|-------------------------|
| Sueldos y Salarios | 316.952,00 |
| Otras remuneraciones | 80.000,00 |
| | 396.952,00 |

El detalle de las remuneraciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2008, es el siguiente:

| Concepto retributivo | Saldos en euros 2008 |
|----------------------|-------------------------|
| Sueldos y Salarios | 180.000,00 |
| Otras remuneraciones | 36.000,00 |
| | 216.000,00 |

Remuneraciones a la Alta Dirección

Identificación de los miembros de la Alta Dirección que no son a su vez consejeros ejecutivos, y remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio 2009:

| Nombre | Cargo |
|-----------------------------------|-------------------|
| D. Juan Bautista Fernández Araque | Director General |
| Remuneración Total: | 200.893,00 |

Identificación de los miembros de la Alta Dirección que no son a su vez consejeros ejecutivos, y remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio 2008:

| Nombre | Cargo |
|-----------------------------|------------------------------|
| D. Josep Margalef Herrerías | Director General Corporativo |
| D. Manuel Balcells Caze | Director General Negocio |
| Remuneración Total: | 730.059,94 |

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2009, así como a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad mantiene un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (anterior Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad) por un importe que asciende a 9.508.000,00 euros (Nota 16). Los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 31.094,59 euros.

Al 31 de diciembre de 2009, así como a 31 de diciembre de 2008, la Sociedad ha recibido anticipos de Promo-Barna 2000, S.L. a cuenta de una futura ampliación de capital, según se indica en la Nota 16 de esta Memoria.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Sin embargo, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, el Presidente del Consejo, Carlos Fernández Gómez, avala personalmente pólizas y préstamos de la Sociedad por un importe total de 29.936 miles de euros. También avala pagarés por valor de 80 miles de euros.

Participaciones en otras Sociedades

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

| Nombre | Sociedad Participada | Part. | Cargo |
|---------------------------|--|-------|---------------|
| Carlos Fernández Gómez | Carlofergo 06, S.L. | 27,57 | Administrador |
| Carlos Fernández Gómez | Merantana, S.L. | 41,80 | Administrador |
| José Luís Gomariz Verdú | Patirent 2000, S.L. | 6,77 | Consejero |
| José Luís Gomariz Verdú | Rubin Promo 3, S.L. | 20,00 | - |
| José Luís Gomariz Verdú | Monza 2000 Inmobiliaria, S.L. | 7,11 | - |
| José Luís Gomariz Verdú | Good Sabana, S.A. | 4,149 | Consejero |
| José Luís Gomariz Verdú | Europromociones 97 Arroyo de la Miel, S.L. | 4,99 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Europromociones 97 Arroyo de la Miel, S.L. | 9,59 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Monza 2000 Inmobiliaria, S.L. | 18,69 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Good Sabana, S.A. | 6,63 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Versus 2000 Inmobiliaria, S.L. | 2,27 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Mercuri Blau, S.L. | 2,55 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Patirent 2000, S.L. | 6,77 | Consejero |
| Ángel Hortet Previ | Edihor, S.L. | 26,30 | Apoderado |
| Raimon Patau Iglesias | Inmoassets SII, S.A. | 0,004 | - |

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

El detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad correspondía a los miembros del Órgano de Administración en el ejercicio 2008, es el siguiente:

| Titular | Sociedad Participada | % Part. | Actividad | Cargo |
|--------------------------|-----------------------------|---------|------------------------|---------------------|
| Juan Pedro Peña Carrillo | Promo Barna 2000, S.L. | - | Promoción Inmobiliaria | Consejero |
| Genís Marfà Pons | Promociones Vandix, S.A. | - | Tenedora de acciones | Presidente |
| Genís Marfà Pons | Star Capital Partners, S.A. | - | Tenedora de acciones | Administrador Único |
| Promo-Barna 2000, S.A. | Arcasa Home, S.L. | 70,00% | Constructora | Consejero |

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 ha ascendido a 46.500 euros (42.400 euros en el ejercicio anterior). Asimismo, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados, han ascendido a 158 miles de euros.

NOTA 21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad tanto en 2009 como en 2008, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 22. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de accionistas adoptó el acuerdo para ampliar el capital social, hasta un importe nominal máximo de 100.050.871 euros, mediante la emisión de 100.050.871 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha Junta General acordó:

- Ampliar el capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales, hasta un importe nominal máximo de 29.002.219 euros mediante la emisión de 29.002.219 acciones de 1 euro de valor nominal cada una;
- Ampliar el capital social por compensación de créditos, hasta un importe nominal máximo de 46.048.652 euros mediante la emisión de 46.048.652 acciones de 1 euro de valor nominal cada una; y
- Ampliar el capital social con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros mediante la emisión de 25.000.000 Acciones Nuevas ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una.

El Consejo de Administración de Fergo Aisa, en su reunión celebrada el 4 de enero de 2010, ejecutó el acuerdo de la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, otorgando la correspondiente escritura pública, que fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de marzo de 2010. En consecuencia, se aumentaba el capital social por un importe nominal de 71.132.865 euros, mediante la emisión de 71.132.865 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones que se encontraban en circulación. A continuación se detallan dichas ampliaciones:

- Ampliación no Dineraria consistente en la aportación del 100% de las participaciones sociales de las sociedades Tècniques, Pubaser, y Atefor por un importe total de 29.002.219 euros.
- Ampliación por Compensación de Créditos por un importe nominal de 42.130.646 euros. Dicha Ampliación por Compensación de Créditos no fue suscrita íntegramente, quedando pues incompleta tal y como preveía el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Fergo Aisa celebrada el 29 de julio de 2009.

La Sociedad tiene previsto ejecutar la ampliación de capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros.

En el mes de enero de 2010, la Sociedad ha realizado compras de activos a la sociedad vinculada IF-IF Slait, S.L. por valor de 17 millones de euros. Los activos adquiridos consisten en un Edificio en Hospitalet de Llobregat, un local comercial, y una finca en Badalona. Dicha compra está sujeta a la condición suspensiva de que las entidades bancarias aprueben la subrogación de los préstamos por parte de la Sociedad antes del 29 de mayo de 2010.

Asimismo, con posterioridad al 31 de diciembre de 2009, no han acaecido otros hechos relevantes que no hayan sido incluidos en los distintos apartados de esta memoria.

FERGO AISA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009

FERGO AISA, S.A.**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009****1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN ACTUAL DE AISA****Introducción***Coyuntura económica en España*

El pasado ejercicio 2009 ha continuado el nuevo ciclo inmobiliario iniciado en 2007 incorporando nuevos parámetros que marcarán y definirán la composición y estructura del nuevo ciclo económico que se configura para los próximos ejercicios.

Al finalizar el ejercicio 2008 las principales economías del mundo reflejaban una tendencia clara de decrecimiento económico, confirmando en algunos casos la entrada en un ciclo recesivo, descensos en los índices generales de precios y fuertes restricciones al crédito.

La economía española, al igual que el resto de países del entorno europeo, se incorporaba en el cuarto trimestre de 2008 a dicha tendencia con un decrecimiento interanual del 0,7% en el Producto Interior Bruto (PIB) y un Índice General de Precios interanual que en diciembre descendía hasta el 1,4% reflejando variaciones intermensuales negativas en los meses de noviembre y diciembre.

Esta tendencia de nuestra economía, que se agravó en el ejercicio 2008 y se mantuvo en el ejercicio 2009, se iniciaba en el segundo semestre del ejercicio 2007 por medio de un menor crecimiento en la demanda interna debido a un menor gasto en consumo por parte de los hogares y al descenso en las inversiones de capital fijo, principalmente en el ámbito de la construcción.

A lo largo del ejercicio 2009 se ha mantenido la aportación negativa de la demanda nacional, tanto por el gasto en consumo como por la inversión, mientras que la demanda externa aporta crecimiento al PIB, debido principalmente a la disminución en las importaciones.

La economía española ha registrado un decrecimiento del 3,6% en el ejercicio 2009, respecto al ejercicio 2008.

A modo de resumen, la coyuntura económica de España está condicionada por el impacto de la crisis económica y financiera internacional en los diferentes componentes de la demanda nacional, gasto en consumo por parte de los hogares y las distintas administraciones públicas y la inversión tanto pública como privada, en bienes de equipo, construcción, etc.

La economía y el sistema financiero mundial han experimentado un periodo de turbulencias significativas e incertidumbre, en particular en los mercados financieros, que comenzó en agosto de 2007 y que se ha agravado de forma sustancial desde septiembre de 2008 derivando en la actual recesión económica internacional. Esta incertidumbre y recesión han impactado severamente en los niveles generales de liquidez, en la disponibilidad de crédito, así como en los términos y condiciones para acceder al mismo, lo que ha contribuido a incrementar la carga financiera de las empresas y particulares. Esta restricción crediticia, junto con un fuerte reajuste de la capacidad productiva por parte de la oferta, ha incidido directamente en la capacidad de inversión por parte de la actividad privada y en una destrucción del empleo, incrementando la cifra de desempleados en 1.118.600 en el ejercicio 2009 alcanzando una tasa de desempleo del 18,83% en diciembre del 2009.

Durante el año 2008 y en el transcurso del 2009, los mercados de capitales y de deuda financiera se han visto altamente restringidos. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado interbancario. Esta restricción de la liquidez en las entidades financieras se ha trasladado a las empresas, especialmente durante el ejercicio 2009, lo cual ha provocado que las líneas de crédito de financiación de capital circulante encuentren dificultades para su renovación.

Dicha restricción al crédito ha tenido un mayor efecto en la demanda de aquellos sectores con un uso más intensivo de la deuda con entidades financieras tanto por parte de la oferta como de la demanda, como es el sector inmobiliario, entre otros. Concretamente, durante el año 2009 se constituyeron 1.088.717 hipotecas sobre fincas rústicas y urbanas, lo que supuso un descenso del 15,2% respecto al año 2008, disminuyendo el capital de los nuevos créditos hipotecarios en un 27,3%. Desde finales de 2005, el crédito a los hogares para la compra de vivienda se ha venido moderando, moderación que se ha acentuado de manera significativa en el ejercicio 2008 con una tasa interanual de crecimiento del 8,3% frente al 16,9% del 2007. A diciembre de 2009, dicha tasa de crecimiento se ha reducido drásticamente hasta el 1,3% interanual. No obstante, es significativa la evolución del indicador de número de préstamos hipotecarios nuevos que en tasa interanual ha descendido durante los 9 primeros meses del 2009 un 1,3%, reflejando una mejora respecto a la tendencia mostrada en el 2008, con un descenso del 28,3% interanual.

El mercado inmobiliario en España

Teniendo en cuenta lo comentado en el apartado anterior sobre la coyuntura económica actual de España y las características singulares del sector inmobiliario en nuestro país; derivadas de un mayor dimensionamiento de la oferta, un mayor peso de la propiedad en detrimento del régimen de alquiler y la importancia de este sector tanto en el Producto Interior Bruto como en la creación de empleo, han propiciado que el impacto de la restricción al crédito provocado por la crisis financiera internacional tenga un mayor efecto contraproducente en nuestra economía.

Este efecto multiplicador se basa en la concentración tanto por parte de la demanda (hogares) como de la oferta (compañías promotoras) en un proceso de inversión con un elevado grado de apalancamiento financiero, incidiendo en el crecimiento económico no sólo por la disminución de la inversión en la actividad empresarial (oferta), sino por el efecto inducido generado en la destrucción de empleo al no disponer de un mercado eficiente de viviendas en régimen de alquiler antes del deterioro del ciclo expansivo en el sector inmobiliario.

Este mayor ajuste estructural ha provocado, a diferencia de los sectores inmobiliarios de la mayoría de los países europeos, un mayor desequilibrio en actividad y no tanto en precios.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento indican que en el ejercicio 2009 se han emitido solamente 110.849 visados de obra nueva, lo que lleva a que la contracción en el ejercicio 2009 sea de un -58% interanual. Por citar alguna de las previsiones realizadas por el mercado (fuente SEE BBVA) y en línea con el consenso, se estima alcanzar en 2010 una cifra anual de visados alrededor de 150.000 unidades, siendo éstas cifras muy inferiores a las alcanzadas en el período 2003–2007 por encima de los 650.000 visados de vivienda nueva al año.

Si nos centramos en la demanda los últimos datos muestran que sigue contrayéndose a un ritmo elevado. Como referencia si tenemos en cuenta las transacciones de vivienda publicados por el INE, observamos que durante el ejercicio 2009, se han vendido 414.811 viviendas, siendo un 24,9% inferior a las ventas del ejercicio 2008 y un 46,50% inferior a las del ejercicio 2007. En el 2009, según datos del Ministerio de la Vivienda, el precio medio de la vivienda libre en España descendió un 6,3% respecto al año 2008. Por lo que respecta al precio de la vivienda protegida en España, en este mismo período, la variación ha sido menor, reflejando un descenso del 0,6%.

Teniendo en cuenta la evolución de la demanda y el elevado volumen de viviendas iniciadas en los ejercicios 2006 y 2007, existe un exceso de oferta que aún no ha sido absorbido. Dicho stock sigue acumulándose y a pesar de hacerlo cada vez a un ritmo menor, todavía es de tamaño considerable. La necesaria absorción de esta sobreoferta se realizará (según SEE BBVA) a partir de principios de 2010 y seguirá empujando los precios a la baja durante todo 2010 y 2011. A este aspecto cabe destacar, que si bien como hemos mencionado anteriormente, las transacciones de viviendas disminuyeron en 2009 un 24,9%, dicho descenso de las ventas registrado a lo largo del año se ajustó en los dos últimos meses, cuando disminuyó en tasa interanual apenas el 2,6 por ciento en noviembre, y el 0,3 por ciento, en diciembre.

No obstante estas previsiones en línea del consenso de mercado, pueden verse alteradas dependiendo del ajuste vía precios que el mercado realice. En esta línea, el gobierno ha aplicado modificaciones en la desgravación fiscal por la compra de vivienda, con la intención de acelerar la reducción del *stock* de vivienda terminada con cargo a un ajuste vía precios y así poder incorporar lo antes posible nueva actividad en el sector a través de nuevas promociones.

Actividad de FERGO AISA en el ejercicio 2009

Evolución general de la sociedad

La actividad de Fergo Aisa a lo largo del ejercicio 2009 ha venido marcada por el proceso de renegociación de su deuda financiera y las conversaciones y formalización de la operación corporativa con Grupo Fergo, que implica una ampliación de capital, que conjuntamente con la refinanciación, permitirá mantener la viabilidad del proyecto de AISA en los próximos años. En esta línea se firmó un acuerdo el 21 de mayo de 2009 con Grupo FERGO para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital. Como paso previo al cumplimiento de dicho acuerdo de integración, el 29 de julio de 2009, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital dineraria de 25 millones de euros y una ampliación de capital no dineraria por importe de 75 millones de euros, consistente en la aportación al Grupo por parte de Grupo Fergo de 3 sociedades cuya actividad principal es la construcción de obra pública, valoradas en 29 millones de euros y en la capitalización de deudas de acreedores relacionados con la sociedad por importe máximo de 46 millones de euros. Dicha ampliación no dineraria ha sido ejecutada el 4 de enero de 2010.

Evolución de la cuenta de resultados

El importe neto de la cifra de negocios de Fergo Aisa, S.A. ha ascendido a 19,4 millones de euros, procedentes de entregas de promociones en Granollers e Ibiza, como daciones en pago de deudas financieras. Esta cifra no es comparable con la del ejercicio anterior, ya que la cifra de negocios del ejercicio 2008 incluía la venta del edificio de Paseo de Gracia por importe de 76,5 millones de euros.

El resultado, que ha arrojado una pérdida de 70,4 millones de euros, ha supuesto una mejora respecto al ejercicio anterior, al haber disminuido las pérdidas en un 69% respecto al ejercicio anterior. El resultado de explotación ha supuesto una pérdida de 16,4 millones de euros, un 53% inferior al ejercicio anterior. En dicha pérdida se incluye la cantidad de 11,1 millones de euros correspondientes deterioros y provisiones de valor de activos. Como resultado de la política de contención de gastos y reducción de la estructura del Grupo, los gastos de personal han disminuido un 48% respecto al ejercicio anterior y los gastos de explotación se han visto reducidos en un 37%.

Evolución del balance

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2008 corresponden a:

- Incremento de la deuda financiera en 4 millones de euros, debido a intereses capitalizados.
- Disminución de las inversiones financieras en 35 millones de euros. Por una parte, se ha reducido la inversión de 18 millones de euros, que correspondía a un contrato de cuenta en participación de la promoción a realizar en el solar de La Paloma en Málaga. Dicha inversión se ha reclasificado como existencias, después de que dicho solar pasara a ser titularidad de AISA, al haberse resuelto dicho contrato, tal como hemos comentado anteriormente. Por otro lado, el crédito de 7,2 millones de euros ha sido provisionado como hemos comentado anteriormente. La diferencia hasta 35 millones de euros corresponde al incremento de la provisión por inversiones financieras debido al deterioro de activos en empresas participadas.
- Disminución de los saldos con acreedores en 31,4 millones de euros. Dicha disminución incluye la resolución del contrato de compraventa del solar de Albufereta a la sociedad Nozar.
- Disminución de las existencias por un importe de 79,2 millones de euros, debido a las daciones en pago de los solares de Granollers e Ibiza y la resolución del contrato de compraventa del solar de Albufereta.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LOS NEGOCIOS

Estrategia de la compañía

El Grupo Fergo Aisa, a raíz del acuerdo de integración con Grupo Fergo, centrará su negocio principalmente en el ámbito de la construcción, a través de las sociedades que se han integrado en la Ampliación de capital no Dineraria, ejecutada el 4 de enero de 2010. El proceso de integración con Grupo Fergo pretende compensar ciclos financieros distintos mediante la diversificación de operaciones, “verticalizando” y diversificando la actividad de Fergo Aisa y generar oportunidades de negocio y sinergias.

La nueva estrategia del Grupo Fergo Aisa se basa en los siguientes aspectos:

1. Estrategia corporativa de la integración

La integración del Grupo Fergo en el Grupo Fergo Aisa permitirá establecer las bases necesarias para desarrollar un grupo empresarial catalán en el sector constructor e inmobiliario cotizado en bolsa, con la capacidad suficiente para intentar gestionar de forma óptima el ciclo económico recesivo actual y a la vez poder capturar y desarrollar las oportunidades que el mercado, en su caso, genere.

La estrategia de la operación corporativa se basa en aportar al Grupo Fergo Aisa una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista del Grupo Fergo Aisa, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo.

El primer objetivo de la estrategia corporativa se consigue principalmente mediante la incorporación de la actividad constructora del Grupo Fergo, tanto de obra de edificación como obra civil, tanto pública como privada, con mayor incidencia de la primera en el corto plazo.

El segundo de los objetivos marcados en esta operación corporativa reside en incorporar al producto inmobiliario una nueva actividad de la cadena de valor como es la actividad de construcción, ampliando el margen agregado de nuestros productos frente a la competencia.

En definitiva, esta operación se enmarca dentro de la estrategia corporativa del Grupo Fergo Aisa de modificar el modelo productivo con la finalidad de aportar las capacidades necesarias que puedan afrontar con garantías próximos ciclos económicos del sector inmobiliario con un mayor énfasis en el margen de negocio frente a la rotación de activos.

2. Estrategia de negocio a desarrollar por Fergo Aisa

Partiendo de los objetivos estratégicos anteriormente definidos, la estrategia de negocio a desarrollar por Fergo Aisa se centrará en los siguientes objetivos:

- Potenciar la línea de negocio de construcción incidiendo, en el corto plazo en el desarrollo de la actividad de obra civil pública.
- Transformar la reserva de suelo en gestión urbanística que ya posee el Grupo Fergo Aisa, de no urbanizable a suelo urbano.
- Optimizar la complementariedad de los activos inmobiliarios provenientes de ambos grupos.
- Desarrollar producto inmobiliario eficiente y competitivo fruto de integrar en un mismo grupo todas las actividades del ciclo inmobiliario; gestión y transformación de suelo, construcción y promoción inmobiliaria.

El plan de negocio desarrollado por Fergo Aisa incorpora estrategias distintas a corto, medio y largo plazo en función de la evolución del ciclo económico recesivo actual y de la visión del mercado constructor e inmobiliario a largo plazo.

En el ámbito de la actividad inmobiliaria, la estrategia de negocio del Grupo Fergo Aisa refleja dos parámetros esenciales; la incapacidad por parte del mercado de absorber en los próximos 2 años nuevos desarrollos y la adopción, por parte del mercado inmobiliario, de una nueva configuración de su estructura.

En este desarrollo de mercado es previsible que el mercado de alquiler incremente su porcentaje de mercado en detrimento de la propiedad individual, facilitando el desarrollo de un mercado eficiente de viviendas en régimen de alquiler impulsado principalmente por inversores institucionales tanto nacionales como internacionales, generando una elevada demanda de productos y servicios muy competitivos.

En este escenario donde grupos empresariales como Fergo Aisa, con una amplia verticalización sectorial y con un claro objetivo centrado en la calidad del producto, innovación y con una elevada eficiencia en todas las actividades de la cadena de valor, la Sociedad considera que podrá tener una oportunidad de crecimiento.

La Sociedad estima que por parte de la actividad de construcción, concretamente el segmento de la obra civil, se podrá generar una actividad importante en los próximos 3 años con cargo al esfuerzo fiscal y presupuestario del Estado y de las distintas administraciones públicas.

La incapacidad por parte de la actividad privada de satisfacer necesidades concretas del mercado tanto en infraestructuras como en vivienda, a juicio de la Sociedad, podrá generar nuevos modelos de negocio basados en una estrecha colaboración entre el ámbito público y el privado, oportunidades de negocio para grupos empresariales con recursos financieros y, podría derivar en un proceso de concentración entre el conjunto de compañías del sector.

A corto plazo, la estrategia de negocio del Grupo Fergo Aisa se basa principalmente en impulsar la línea de negocio de construcción, básicamente en la actividad generada por las distintas administraciones públicas, tanto en obra civil como en edificación.

Respecto a la línea de negocio de desarrollos inmobiliarios, durante esta etapa de aproximadamente 2 años, el principal objetivo será la transformación de la reserva de suelo en gestión para que dicho suelo esté disponible en próximas etapas de expansión de esta actividad.

La migración del modelo de negocio del Grupo Fergo Aisa irá modificándose en función de la evolución del ciclo recesivo no sólo en el sector inmobiliario sino de la economía española en general, siendo esto posible debido a la composición de la cartera de activos inmobiliarios de Fergo Aisa.

Dicha cartera estará compuesta por suelos en transformación no disponibles hasta aproximadamente el ejercicio 2013 y suelos finalistas aportados por la integración del Grupo Fergo en Fergo Aisa que permitirán incorporar nuevos proyectos en el mercado, de forma inmediata, en función de la recuperación de la demanda, complementando por ubicación (Cataluña) plazo (suelos finalistas) y financiación (tienen otorgada financiación bancaria) el portfolio de la antigua Fergo Aisa. Esta integración se produce a través de la sociedad filial de Fergo Aisa, Interlaken, que a su vez adquiere la titularidad del 100% de las participaciones de la sociedad If If Slait titular de los activos y pasivos de dichas promociones.

En la misma medida que se produzca una recuperación de la actividad inmobiliaria, la actividad constructora incrementará modificando la composición de la cartera de proyectos debido al aumento de la construcción en edificación y el cliente privado en detrimento de la obra civil con la administración como cliente.

En definitiva, el objetivo de Fergo Aisa es tener una mayor flexibilidad para poder gestionar de forma óptima su riesgo operativo y financiero con el objetivo de ser eficiente en su actividad y en la innovación en sus productos para tratar de aportar un mayor y perdurable valor al accionista.

Previsiones de resultados

Teniendo en cuenta la coyuntura sectorial y económica en España, es difícil prever posibles impactos en la cuenta de resultados así como los efectos de la estrategia anteriormente señalada en la actividad comercial prevista para el próximo ejercicio.

Respecto a la actividad de promoción inmobiliaria y gestión de suelo, no es previsible que se obtengan resultados positivos dado el entorno desfavorable actual, si bien, se seguirán realizando los esfuerzos necesarios para desarrollar las promociones en curso de forma que Fergo Aisa se encuentre preparada para dar resultados positivos en el momento de cambio de tendencia en el sector.

3. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES DEL NEGOCIO

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación de AISA son descritos a continuación.

a. Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

AISA se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. AISA tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. De hecho, la valoración de mercado de los activos inmobiliarios (GAV) y la demanda de viviendas de AISA se han visto afectados por una evolución negativa del ciclo económico.

b. Aumento de los tipos de interés

La fuente de financiación habitual por parte de los clientes es la utilización de los créditos hipotecarios para hacer frente al pago del precio de la vivienda. El incremento de los diferenciales aplicados a los tipos de interés junto con la restricción al acceso al recurso de financiación ha afectado negativamente a la demanda de viviendas y otros productos de inversión como los apartamentos turísticos o las oficinas y locales comerciales.

Este incremento en los tipos de interés aplicado por las entidades financieras puede representar un riesgo para Fergo Aisa al elevar su coste financiero, para ello Fergo Aisa, en función de la situación de los mercados, gestiona el riesgo de tipos de interés mediante productos derivados, teniendo en cuenta la duración promedio de la deuda y la reducción de la misma en función de las entregas a realizar previstas.

c. Competencia

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La desaceleración del sector, junto con la disminución de la liquidez en el mercado monetario, ha afectado durante el segundo semestre de 2007 la capacidad de las entidades financieras respecto a la concesión de préstamos a las compañías del sector. Creemos que esta situación permanecerá a lo largo del próximo ejercicio.

d. Riesgos medioambientales

Dada a la actividad a la que se dedica AISA, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en el presente informe de gestión respecto a información de cuestiones medioambientales.

Esto no es óbice para que el grupo AISA tenga presente el respeto hacia el medioambiente en todas las fases operativas de transformación del producto y tenga en cuenta dicho criterio en la fase de seleccionar a sus proveedores para realizar dichas tareas.

e. Riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009. En estos momentos la Sociedad se encuentra en proceso de renegociación de su deuda financiera. Esta reestructuración de la deuda financiera permitiría afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez, de forma que pudiera centrar sus esfuerzos en la gestión y desarrollo del suelo en propiedad, de forma que incrementara su valor y por tanto sus posibilidades de venta, así como en su nueva rama de actividad de construcción.

4. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 2009, Fergo Aisa no disponía de acciones propias en autocartera.

5. POLÍTICA DE PERSONAL

El equipo humano de Fergo Aisa está formado a 31 de diciembre de 2009 por 17 empleados ubicados en las oficinas de Barcelona.

El conjunto del equipo está compuesto por 10 hombres y 7 mujeres con un promedio de edad de 36,3 y 33,1 años respectivamente.

6. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2009, el principal hecho acaecido digno de destacar es el la ejecución de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009 por importe de 71 millones de euros.

7. INFORMACIÓN LEGAL DEL ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presente la siguiente información:

- a) ***La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:***

A 31 de diciembre de 2009 el capital social de FERGO AISA, S.A. está representado por 29.646.197 acciones al portador de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren a todos los accionistas los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de setenta y cinco acciones como mínimo para asistir a la Junta General.

- b) ***Cualquier restricción a la transmisibilidad de los valores:***

No existen restricciones a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

- c) ***Las participaciones significativas en el capital social, directas o indirectas:***

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de FERGO AISA, directos o indirectos, con una cuota superior al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2009, son los siguientes:

| | Directo | Indirecto | Total |
|-------------------------------|---------|-----------|---------|
| Enrique Masó Vázquez | 0,000% | 13,520% | 13,520% |
| Devesta Proyectos, S.L.U. | 5,020% | 0,000% | 5,020% |
| Kekova, S.L.U. | 8,496% | 0,000% | 8,496% |
| Linax Europe, S.L. | 6,000% | 0,000% | 6,000% |
| Nozar, S.A, | 0,000% | 5,970% | 5,970% |
| Promociones Vandix, S.A. | 23,942% | 0,000% | 23,942% |
| Societe Generale Bank & Trust | 5,560% | 0,000% | 5,560% |
| D. Gustavo Etably Gatto | 11,469% | 0 | 11,469% |

- d) ***Cualquier restricción al derecho de voto:***

No existen restricciones al derecho de voto.

- e) ***Los pactos parasociales:***

Durante el ejercicio social 2009 no se ha suscrito ningún pacto parasocial.

f) ***Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos sociales:***

Procedimiento de Nombramiento de miembros del órgano de administración:

Según lo establecido en el artículo 10 del Reglamento del Consejo relativo al Nombramiento de consejeros, los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, además de ser respetuosas con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El artículo 11 del Reglamento del Consejo determina que la duración del cargo de consejero tendrá un plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General, pudiendo ser confirmados en su cargo.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte una propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o un informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, en los que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Sustitución de los miembros del órgano de Administración:

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el plazo para el fueron nombrados y no hayan sido renovados y cuando lo decida la Junta General.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impeditivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

El consejero que termine en su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la compañía durante el plazo de un año.

El Consejo de Administración si lo considera conveniente podrá dispensar al consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración.

Procedimiento de votación para el nombramiento, reelección o cese del cargo de Consejero:

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros afectados por propuestas de nombramiento como administrador, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros y sin perjuicio del derecho de todo consejero a dejar constancia en acta del sentido de su voto.

Modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad:

El artículo 19 de los Estatutos Sociales de AISA prevé que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad así como su disolución, o cualquier otra modificación estatutaria, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

En tal caso, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta.

g) *Poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones:*

D. Carlos Fernández Gómez fue apoderado en fecha 9 de septiembre de 2009 por FERGO AISA, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Rafael de Córdoba Benedicto, bajo el número 3.887 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. En la referida escritura el SR. Fernández es apoderado con las más amplias facultades así como nombrado Consejero Delegado de la Sociedad.

Mediante el Acta Notarial de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 29 de junio de 2009, se aprobó literalmente delegar en el Consejo de Administración, por el plazo máximo establecido en la Ley, lo siguiente:

<<Revocar la autorización concedida, en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, y autorizar nuevamente al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa o su enajenación, en los próximos 18 meses a contar desde la fecha de la Junta General, de un número de acciones propias que, sumándose a las que ya posean la sociedad dominante y sus sociedades filiales, no exceda del 5% del capital social por un precio de adquisición que no sea inferior al valor nominal ni superior al 10% del valor de cotización de las acciones a la fecha de su adquisición.

Dichas adquisiciones se podrán realizar directamente o a través de Sociedades del Grupo. Las operaciones de adquisición de acciones propias se ajustarán a las normas y usos de los mercados de valores. Expresamente se autoriza que las acciones adquiridas por la Compañía (o a través de Sociedades del Grupo) en uso de esa autorización puedan destinarse en todo o en parte a su entrega a los trabajadores, empleados o administradores de la Sociedad, cuando exista un derecho reconocido, bien directamente o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, a los efectos previstos en el párrafo último del artículo 75, apartado 1, de la Ley de Sociedades Anónimas.>>

Mediante el Acta Notarial de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 29 de julio de 2009, se aprobó literalmente delegar en el Consejo de Administración, por el plazo máximo establecido en la Ley, lo siguiente:

<<Autorización a la Sociedad para adquirir hasta un máximo de 25.000.000 de acciones a título gratuito y de valor nominal 1 euro cada acción. Asimismo, se autoriza a la Sociedad para que efectúe el reparto de las referidas acciones adquiridas a título gratuito, a favor de toda persona física o jurídica que suscriba la ampliación de capital en su tramo dinerario referida en el punto Cuarto anterior, la cual recibirá, por cada acción suscrita una acción liberada.>>

- h) Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.***

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de FERGO AISA celebrada en primera convocatoria el pasado día 29 de julio de 2009, se aprobaron, entre otros acuerdos, el cese del Consejo de Administración, el nombramiento de consejeros, la reducción del capital social y la ampliación de capital por aportación dineraria y no dineraria mixta.

- i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de la una oferta pública de adquisición.***

Actualmente no existen cláusulas de blindaje para la alta dirección de la compañía.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A60454360

Denominación social: ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

| Fecha de última modificación | Capital Social (euros) | Número de acciones | Número de derechos de voto |
|------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 09/12/2009 | 29.646.197,00 | 29.646.197 | 29.646.197 |

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| PROMOCIONES VANDIX, S.A. | 7.097.892 | 0 | 23,942 |
| DON ENRIQUE MASO VAZQUEZ | 0 | 4.006.801 | 13,515 |
| DON GUSTAVO ETABLY GATTO | 3.400.000 | 0 | 11,469 |
| KEKOVA SLU | 2.518.741 | 0 | 8,496 |
| SOCIETE GENERALE BANK TRUST | 1.984.515 | 0 | 6,694 |
| LINAX EUROPE, S.L. | 1.777.882 | 0 | 5,997 |
| | | | |

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| NOZAR, S.A. | 0 | 1.770.000 | 5,970 |
| DEVESTA PROYECTOS, S.L.U. | 1.488.239 | 0 | 5,020 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DON ENRIQUE MASO VAZQUEZ | DEVESTA PROYECTOS, S.L.U. | 1.488.149 | 5,020 |
| DON ENRIQUE MASO VAZQUEZ | KEKOVA SLU | 2.518.652 | 8,496 |
| NOZAR, S.A. | LINAX EUROPE, S.L. | 1.770.000 | 5,970 |

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|-----------------------|--|
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | 31/07/2009 | Se ha descendido del 3% del capital Social |

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos (*) | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | 0 | 25.000 | 0,084 |
| DON ANGEL HORTET PREVI | 26.315 | 0 | 0,089 |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | 43.000 | 0 | 0,145 |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | 7.525 | 0 | 0,025 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | MERANTANA, S.L. | 25.000 | 0,084 |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | AIBU, S.L. | 7.525 | 0,025 |

| | |
|---|--------------|
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración | 0,344 |
|---|--------------|

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 0 | 0 | 0,000 |

(*) A través de:

| | |
|-------|---|
| Total | 0 |
|-------|---|

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

| | |
|---|---|
| Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros) | 0 |
|---|---|

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

Acta Notarial de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2009, en la cual se aprobó en el ACUERDO TERCERO literalmente: Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de Sociedades del Grupo y su enajenación, dejando sin efecto la autorización concedida el 27 de junio de 2008. Revocar la autorización concedida, en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, y autorizar nuevamente al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa o su enajenación, en los próximos 18 meses a contar desde la fecha de la Junta General, de un número de acciones propias que, sumándose a las que ya posean la sociedad dominante y sus sociedades filiales, no exceda del 5% del capital social por un precio de adquisición que no sea inferior al valor nominal ni superior al 10% del valor de cotización de las acciones a la fecha de su adquisición. Dichas adquisiciones se podrán realizar directamente o a través de Sociedades del Grupo. Las operaciones de adquisición de acciones propias se ajustarán a las normas y usos de los mercados de valores. Expresamente se autoriza que las acciones adquiridas por la Compañía (o a través de Sociedades del Grupo) en uso de esa autorización puedan destinarse en todo o en parte a su entrega a los trabajadores, empleados o administradores de la

Sociedad, cuando exista un derecho reconocido, bien directamente o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, a los efectos previstos en el párrafo último del artículo 75, apartado 1, de la Ley de Sociedades Anónimas.

Acta Notarial de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 29 de julio de 2009, en la cual se aprobó en el ACUERDO QUINTO literalmente: Autorización a la Sociedad para adquirir hasta un máximo de 25.000.000 de acciones a título gratuito y de valor nominal 1 euro cada acción. Asimismo, se autoriza a la Sociedad para que efectúe el reparto de las referidas acciones adquiridas a título gratuito, a favor de toda persona física o jurídica que suscriba la ampliación de capital en su tramo dinerario referida en el punto Cuarto anterior, la cual recibirá, por cada acción suscrita una acción liberada.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

| | |
|-----------------------------|----|
| Número máximo de consejeros | 10 |
| Número mínimo de consejeros | 3 |

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F. Primer nombram | F. Ultimo nombram | Procedimiento de elección |
|--|---------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | -- | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON ANGEL HORTET PREVI | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON FRANZ-MARIANO WENDT | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON JORDI PARPAL MARFA | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | -- | SECRETARIO CONSEJERO | 03/12/2009 | 03/12/2009 | COOPTACIÓN |
| DON RAMON FAJAS TURA | -- | VICESECRETARIO CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |

| | |
|----------------------------|---|
| Número total de consejeros | 8 |
|----------------------------|---|

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

| Nombre o denominación social del consejero | Condición consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| DOÑA SOLEDAD PEÑA GUADARRAMA | DOMINICAL | 14/01/2009 |
| DON GENIS MARFA PONS | EJECUTIVO | 29/07/2009 |
| DON JORDI PARPAL MARFA | INDEPENDIENTE | 29/07/2009 |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | DOMINICAL | 29/07/2009 |
| DON JOSE PONS CARDONER | DOMINICAL | 29/07/2009 |

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | -- | Presidente ejecutivo. |

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 1 |
| % total del consejo | 12,500 |

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON ANGEL HORTET PREVI

Perfil

Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero

DON FRANZ-MARIANO WENDT

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON JORDI PARPAL MARFA

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON RAIMON PATAU IGLESIAS

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON RICARDO AIXELA CAMPANALES

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON RAMON FAJAS TURA

Perfil
Consejero externo independiente.

| | |
|--|--------|
| Número total de consejeros independientes | 7 |
| % total del consejo | 87,500 |

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON GENIS MARFA PONS

Motivo del cese

Debido a la integración en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llevó a cabo un cambio de control, y por tanto una renovaci3n del Consejo de Administraci3n de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON JORDI PARPAL MARFA

Motivo del cese

Debido a la integraci3n en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llev3 a cabo un cambio de control, y por tanto una renovaci3n del Consejo de Administraci3n de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON JOSE PONS CARDONER

Motivo del cese

Debido a la integraci3n en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llev3 a cabo un cambio de control, y por tanto una renovaci3n del Consejo de Administraci3n de la Sociedad.

Nombre del consejero

PROMO-BARNA 2000, S.A.

Motivo del cese

Debido a la integraci3n en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llev3 a cabo un cambio de control, y por tanto una renovaci3n del Consejo de Administraci3n de la Sociedad.

Nombre del consejero

DOÑA SOLEDAD PEÑA GUADARRAMA

Motivo del cese

Por maternidad.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominaci3n social consejero

DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ

Breve descripci3n

Se delegan en el Consejero Delegado de la Sociedad todas y cada una de las facultades propias del Consejo de Administraci3n, a excepci3n de las legalmente indelegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

| Explicación de las reglas |
|--|
| El Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejero no podrá desempeñar cargos o prestar servicios profesionales en empresas competidoras de la Sociedad o de su grupo, salvo que sea dispensado de ello por acuerdo mayoritario del Consejo de Administración. |

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | |
|---|----|
| La política de inversiones y financiación | SI |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades | SI |
| La política de gobierno corporativo | SI |
| La política de responsabilidad social corporativa | SI |
| El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales | SI |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos | SI |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | SI |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites | NO |

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija | 317 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 80 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |

| | |
|--------------|------------|
| Total | 397 |
|--------------|------------|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|-------------------------|-------------------------|
| Retribucion Fija | 0 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 0 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| | |

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |

| | |
|--------------|---|
| Total | 0 |
|--------------|---|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social | Cargo |
|------------------------------------|------------------|
| DON JUAN BAUTISTA FERNÁNDEZ ARAQUE | DIRECTOR GENERAL |

| | |
|--|-----|
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros) | 201 |
|--|-----|

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | |
|-------------------------|---|
| Número de beneficiarios | 0 |
|-------------------------|---|

| | Consejo de Administración | Junta General |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | NO | NO |

| | |
|---|----|
| ¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas? | NO |
|---|----|

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias |
|--|
| La Comisión de Nombramientos y Retribuciones una vez constituida, deberá proponer al Consejo de Administración el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los miembros del Consejo, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, de conformidad en todo caso con lo previsto en los Estatutos Sociales. |

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

| | |
|---|----|
| A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización. | SI |
| La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos. | SI |

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

| | |
|--|----|
| Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable | SI |
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente. | SI |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como | SI |

| | |
|-----------------------|--|
| consejeros ejecutivos | |
|-----------------------|--|

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

| |
|---|
| Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones |
|---|

| |
|---|
| Los Conesjeros han decidido no someter a la Junta General la política de retribución del Consejo, por cuanto han decididos renunciar a su retribución hasta que se celebre la próxima Junta General de FERGO AISA, S.A. |
|---|

| |
|---|
| Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones |
|---|

| |
|--|
| Actualmente no aplica en este ámbito de conformidad con lo indicado en el apartado anterior. |
|--|

| | |
|--------------------------------------|--|
| ¿Ha utilizado asesoramiento externo? | |
|--------------------------------------|--|

| |
|--|
| Identidad de los consultores externos |
|--|

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según lo establecido en el artículo 10. del Reglamento del Consejo relativo al Nombramiento de consejeros, los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la

Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, además de ser respetuosas con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El artículo 11. del Reglamento del Consejo determina que la duración del cargo de consejero tendrá un plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General, pudiendo ser confirmados en su cargo.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte una propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o un informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, en los que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros afectados por propuestas de nombramiento como administrador, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros y sin perjuicio del derecho de todo consejero a dejar constancia en acta del sentido de su voto.

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el plazo para el fueron nombrados y no hayan sido renovados y cuando lo decida la Junta General.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impeditivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

El consejero que termine en su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la compañía durante el plazo de un año.

El Consejo de Administración si lo considera conveniente podrá dispensar al consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impeditivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

| Medidas para limitar riesgos |
|--|
| Las que resultan del Reglamento del Consejo. |

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

| Explicación de las reglas |
|--|
| A petición de cualquier Consejero, se celebrará un Consejo de Administración. Asimismo, si alguno de los consejeros estima pertinente añadir en el Orden del Día algún punto, se permite siempre y cuando no se vulnere lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo. |

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Todo tipo de acuerdos

| Quórum | % |
|---------------|---|
| mitad más uno | 0 |

| Tipo de mayoría | % |
|------------------|---|
| mayoría absoluta | 0 |

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

| Edad límite presidente | Edad límite consejero delegado | Edad límite consejero |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 0 | 0 | 0 |

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

| | |
|----------------------------------|---|
| Número máximo de años de mandato | 0 |
|----------------------------------|---|

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

| Explicación de los motivos y de las iniciativas |
|--|
| El Comité de Nombramiento y Retribuciones y el Consejo de Administración de la Sociedad, tienen previsto someter a la aprobación de la Junta General próxima, el nombramiento de consejeras. |

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

| Señale los principales procedimientos |
|---|
| <p>El Artículo 10 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones establece las siguientes pautas a la hora de seleccionar a nuevos candidatos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La Comisión revisará los criterios de selección de los Consejeros y asistirá al Consejo en la definición de los perfiles que deban reunir los candidatos a Consejeros, atendiendo a las necesidades del Consejo de Administración y en función de las áreas en el seno del Consejo que puedan requerir ser reforzadas.2. La Comisión, a solicitud del Consejo de Administración, seleccionará los posibles candidatos para ser, en su caso, nombrados Consejeros de la Sociedad y presentará sus propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o informes, en el caso de los restantes consejeros, al Consejo de Administración a través del Presidente de dicho Consejo de Administración.3. La Comisión deberá verificar la concurrencia de los requisitos generales exigibles a todo candidato a Consejero de la Sociedad establecidos en las Leyes, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.4. Asimismo, en el caso de los candidatos a ocupar el cargo de Consejero independiente, la Comisión deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos específicamente exigibles a esta clase de Consejeros establecidos en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.5. Una vez finalizado el procedimiento descrito en los apartados anteriores, la Comisión deberá elevar al Consejo de Administración las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, de nombramiento de Consejeros para su designación por la Junta General de accionistas de la Sociedad o, en su caso, por el propio Consejo de Administración en uso de sus facultades de cooptación para la cobertura de vacantes. |

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Todo Consejero podrá conferir su representación a otro miembro del Consejo, según lo dispuesto en el Reglamento del Consejo, pudiendo dar instrucciones concretas sobre el sentido del voto en relación con alguno o todos los puntos del orden del día.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

| | |
|---|----|
| Número de reuniones del consejo | 11 |
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0 |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

| | |
|--|---|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada | 0 |
| Número de reuniones del comité de auditoría | 1 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 1 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones | 0 |

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

| | |
|---|-------|
| Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio | 2 |
| % de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 1,700 |

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Es función de la Comisión de Auditoría y Control el valorar la necesidad de adaptar las Cuentas Anuales formuladas a las salvedades o reparos expuestos por los Auditores de Cuentas de la Sociedad y hacer la consiguiente propuesta al Consejo de Administración para que decida con pleno conocimiento de causa.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese |
|--|
| El Secretario del Consejo de Administración fue nombrado como tal en fecha 9 de septiembre de 2009 por el Consejo de Administración. |

| | |
|---|----|
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento? | SI |
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del cese? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el cese? | SI |

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Los principales mecanismos para preservar la independencia del auditor son los establecidos en el artículo 32 de los Estatutos Sociales. En dicho artículo se preve la consitucion de un Comité de Auditoría que velará por la independencia de los auditores nombrados. Respecto a analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, se ha de hacer constar la inexistencia, por el momento, de relaciones con dichas instituciones.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|------------------|------------------|
| | |

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

| | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|-------|---------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | 335 | 0 | 335 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 335,000 | 0,000 | 335,000 |

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

| Explicación de las razones |
|--|
| Respecto a la incertidumbre expresada por el auditor sobre la continuidad de las operaciones, debemos indicar que, en el momento de la formulación de cuentas no existían dudas sobre el funcionamiento normal de la sociedad. En 2008 se iniciaron 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. Dicho proceso se prevé su formalización en la primera quincena de abril, con la refinanciación del crédito sindicado y la novación de la mayoría de los créditos bilaterales |
| Respecto a las incertidumbres sobre la cobrabilidad de los saldos de préstamos por importe de 7,2 millones de euros con la sociedad Desarrollos Residenciales de la Vega y sobre el deterioro de la inversión financiera de 18 millones de euros, debemos indicar que dichas incertidumbres ya han sido eliminadas de la opinión al haberse registrado las provisiones requeridas. |

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| | | |

| | | |
|--------------------------------|----|----|
| Número de años ininterrumpidos | 11 | 11 |
|--------------------------------|----|----|

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 100,0 | 100,0 |

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|--|-----------------|---------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | CARLOFERGO 06, S.L. | 27,570 | Administrador |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | MERANTANA, S.L. | 41,800 | Administrador |
| DON ANGEL HORTET PREVI | MADHOR 2006, S.L. | 0,000 | Administrador Mancomunado |
| DON ANGEL HORTET PREVI | EDIHOR, S.L. | 26,300 | Apoderado |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | INMOASSETS SII, S.A. | 0,004 | ---- |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | EUROPROMOCIONES 97 ARROYO DE LA MIEL, S.L. | 9,590 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | MONZA 2000 INMOBILIARIA, S.L. | 18,690 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | GOOD SABANA, S.A. | 6,630 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | VERSUS 2000 INMOBILIARIA, S.L. | 2,270 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | MERCURI BLAU, S.L. | 2,550 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | PATRIRENT 2000, S.L. | 6,770 | Consejero |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | PATRIRENT 2000, S.L. | 6,770 | Consejero |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | RUBIN PROMO 3, S.L. | 20,000 | ----- |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | MONZA 2000 INMOBILIARIA, S.L. | 7,110 | ----- |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | GOOD SABANA, S.A. | 4,149 | Consejero |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | EUROPROMOCIONES 97 ARROYO DE LA MIEL, S.L. | 4,990 | Consejero |
| | | | |

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| DON RAMON FAJAS TURA | FERGEXPA 07, S.L. | 0,000 | Administrador |

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

NO

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

| Detalle del procedimiento |
|--|
| El Reglamento del Consejo de Administración obliga a que la Convocatoria de la reunión se efectúe con una antelación mínima de 8 días a la misma. Además en dicha Convocatoria deberá incluirse el Orden del Día e información suficiente para que los consejeros acudan a la sesión debidamente informados. |

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

| Explique las reglas |
|---|
| El Reglamento del Consejo de Administración establece las obligaciones y deberes que los Consejero de AISA deberán acatar. Entre otras obligaciones, el Consejero tiene que informar al Consejo de Administración cuando su permanencia en el cargo pueda afectar a la Sociedad por cualquier motivo. |

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
| | |

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
| | |

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| DON RAMON FAJAS TURA | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DON ANGEL HORTET PREVI | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | SECRETARIO-VOCAL | INDEPENDIENTE |

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

| Nombre | Cargo | Tipología |
|-------------------------|------------------|---------------|
| DON RAMON FAJAS TURA | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DON ANGEL HORTET PREVI | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON JORDI PARPAL MARFA | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON FRANZ-MARIANO WENDT | SECRETARIO-VOCAL | INDEPENDIENTE |

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

| | |
|---|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables | SI |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente | SI |

| | |
|---|----|
| Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | SI |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa | SI |
| Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación | SI |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | SI |
| Asegurar la independencia del auditor externo | SI |
| En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren | SI |

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Responsabilidades: a) Informar y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de los candidatos, definiendo sus funciones y aptitudes necesarias así como evaluando el tiempo y dedicación precisos para desempeñar correctamente su cometido. Para el ejercicio de esta competencia, la Comisión tomará en consideración, por lo que se refiere a los Consejeros externos, la relación entre el número de Consejeros dominicales y el de independientes, de modo que esta relación trate de reflejar, en la medida de lo posible, la proporción existente entre el capital de la Sociedad con derecho a voto conforme a lo previsto en el artículo noveno del Reglamento del Consejo de Administración y el resto del capital. b) Elevar al Consejo de Administración las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, de nombramientos de Consejeros para su designación por cooptación o, en su caso, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, para la reelección o cese de Consejeros por la Junta General. c) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del Consejero Delegado de la Sociedad, en caso de existir, y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada. d) Proponer al Consejo de Administración el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los miembros del Consejo, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, de conformidad en todo caso con lo previsto en los Estatutos Sociales. e) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Vicepresidente o Vicepresidentes del Consejo de Administración, en caso de existir. f) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Secretario y, en su caso, del Vicesecretario de dicho órgano de administración. g) Informar al Consejo de Administración sobre el nombramiento y/o cese de los altos directivos de la Sociedad así como sobre las eventuales compensaciones o indemnizaciones que pudieran fijarse para el caso de destitución de dichos altos directivos, todo ello a propuesta del Consejero Delegado, en caso de existir. h) Elevar al Consejo de Administración con su correspondiente informe sobre la política de retribuciones de los altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos. i) Informar los planes de incentivos y complementos de pensiones. j) Revisar periódicamente los programas de retribución, valorando su adecuación y rendimientos. k) Velar por la observancia de la política retributiva de la Sociedad. l) Velar para que, al proveerse

nuevas vacantes o al nombrar a nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. m) Aquéllas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos Sociales, el presente Reglamento o el propio Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Breve descripción

El Comité de Auditoría y Control tiene las facultades que le atribuye los Estatutos Sociales del siguiente modo: En el seno del Consejo de Administración se constituirá un Comité de Auditoría integrado por un mínimo de tres y máximo de cinco consejeros nombrados por el Consejo de Administración. La mayoría de los miembros del Comité serán Consejeros no ejecutivos.

El Presidente del Comité de Auditoría será nombrado por el propio Comité de entre dichos consejeros no ejecutivos debiendo ser sustituido cada cuatro años y pudiendo ser reelegido transcurrido un año desde su cese. También se designará un Secretario y podrá designar también un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros del mismo y, en defecto de tal designación o en caso de ausencia actuarán como tales los que lo sean del Consejo de Administración.

El Comité de auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los Auditores de Cuentas Externos a que se refiere el artículo 204 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.
- c) Supervisar los servicios de auditoría interna.
- d) Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad.
- e) Mantener la relación con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de cuentas y en las normas técnicas de Auditoría.
- f) Cualquier otra función de informe y propuesta que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular.

El Comité se reunirá, al menos, una vez al semestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros. La convocatoria se hará de modo que se asegure su conocimiento por todos sus miembros.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido con la asistencia de, al menos, la mitad de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente.

El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar las competencias y normas de funcionamiento del Comité de Auditoría, de conformidad con lo previsto en los Estatutos y en la Ley.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El Comité tendrá, como mínimo, las siguientes competencias: a) Informar y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de los candidatos, definiendo sus funciones y aptitudes necesarias así como evaluando el tiempo y dedicación precisos para desempeñar correctamente su cometido. Para el ejercicio de esta competencia, la Comisión tomará en consideración, por lo que se refiere a los Consejeros externos, la relación entre el número de Consejeros dominicales y el de independientes, de modo que esta relación trate de reflejar, en la medida de lo posible, la proporción existente entre el capital de la Sociedad con derecho a voto conforme a lo previsto en el artículo noveno del Reglamento del Consejo de Administración y el resto del capital. b) Elevar al Consejo de Administración las propuestas, en el

caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, de nombramientos de Consejeros para su designación por cooptación o, en su caso, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, para la reelección o cese de Consejeros por la Junta General. c) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del Consejero Delegado de la Sociedad, en caso de existir, y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada. d) Proponer al Consejo de Administración el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los miembros del Consejo, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, de conformidad en todo caso con lo previsto en los Estatutos Sociales. e) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Vicepresidente o Vicepresidentes del Consejo de Administración, en caso de existir. f) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Secretario y, en su caso, del Vicesecretario de dicho órgano de administración. g) Informar al Consejo de Administración sobre el nombramiento y/o cese de los altos directivos de la Sociedad así como sobre las eventuales compensaciones o indemnizaciones que pudieran fijarse para el caso de destitución de dichos altos directivos, todo ello a propuesta del Consejero Delegado, en caso de existir. h) Elevar al Consejo de Administración con su correspondiente informe sobre la política de retribuciones de los altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos. i) Informar los planes de incentivos y complementos de pensiones. j) Revisar periódicamente los programas de retribución, valorando su adecuación y rendimientos. k) Velar por la observancia de la política retributiva de la Sociedad. l) Velar para que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar a nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. m) Aquéllas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos Sociales, el presente Reglamento o el propio Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Breve descripción

El Comité de auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias: a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia. b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los Auditores de Cuentas Externos a que se refiere el artículo 204 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre. c) Supervisar los servicios de auditoría interna. d) Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad. e) Mantener la relación con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de cuentas y en las normas técnicas de Auditoría. f) Cualquier otra función de informe y propuesta que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular. El Comité se reunirá, al menos, una vez al semestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros. La convocatoria se hará de modo que se asegure su conocimiento por todos sus miembros. El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido con la asistencia de, al menos, la mitad de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar las competencias y normas de funcionamiento del Comité de Auditoría, de conformidad con lo previsto en los Estatutos y en la Ley.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada por el Reglamento que aprobó el Consejo de Administración de la sociedad el 28 de junio de 2007.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Breve descripción

El Comité de Auditoria y Control está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración, en la cual fue modificado por última vez el 28 de junio de 2007.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

| |
|---|
| En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva |
| La Sociedad no dispone de Comisión ejecutiva. |

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|--|--|--------------------------|
| PROMOCIONES VANDIX, S.A. | FERGO AISA, S.A. | Prestación de servicios a través de Star Capital | Recepción de servicios | 200 |
| PROMOCIONES VANDIX, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Servicios prestados a través de Star Capital | Recepción de servicios | 10.569 |
| NOZAR, S.A. | FERGO AISA, S.A. | Resolución de contratos de compraventa de | Pérdidas por baja o enajenación de activos | 13.367 |

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|--|--|--------------------------|
| | | activos | | |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Abono a favor de Interbarajas de certificaciones de obras de Arcasa Home | Compra de bienes (terminados o en curso) | 2.695 |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Servicios de construcción a través de la sociedad Goldoil Orokuibir | Recepción de servicios | 763 |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Servicios prestados | Recepción de servicios | 8.187 |

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|--|---|---|--|--------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | AGRUPACION RECURSOS INMOBILIARIAS, S.L. | Crédito | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 2.000 |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | CONSTRUCTORA ALDABEA, S.L. | Crédito a Constructora Aldabea | Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) | 60 |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | FERGO AISA, S.A. | Crédito a Carlofergo 06, S.L. | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 1.000 |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | FERGO AISA, S.A. | Avales prestados por Carlos Fernández a favor de Fergo Aisa en refinanciaciones | Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) | 30.143 |
| DON CARLOS | INTERLAKEN 2003 | Compra nuda | Compra de activos | 90 |

| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|--|---|---|---|--------------------------|
| FERNÁNDEZ GÓMEZ | S.L. | propiedad IF IF SLAIT (acuerdos previos nombramiento administrador) | materiales, intangibles u otros activos | |

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo

ALTERNATIVAS TECNICAS DE LOS FORJADOS, S.L.

Importe (miles de euros)

1

Breve descripción de la operación

Intereses devengados por préstamos

Denominación social de la entidad de su grupo

ALTERNATIVAS TECNICAS DE LOS FORJADOS, S.L.

Importe (miles de euros)

142

Breve descripción de la operación

Préstamos otorgados por FERGO AISA

Denominación social de la entidad de su grupo

IF IF SLAIT, S.L.

Importe (miles de euros)

53

Breve descripción de la operación

Intereses devengados por préstamos

Denominación social de la entidad de su grupo

IF IF SLAIT, S.L.

Importe (miles de euros)

6092

Breve descripción de la operación

Préstamo otorgado por FERGO AISA

Denominación social de la entidad de su grupo

TECHNIQUES D'AIXECAMENT, S.L.

Importe (miles de euros)

1

Breve descripción de la operación

Intereses devengados por préstamos

Denominación social de la entidad de su grupo

TECHNIQUES D'AIXECAMENT, S.L.

Importe (miles de euros)

Breve descripción de la operación

Préstamo otorgado por FERGO AISA

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DON ANGEL HORTET PREVI

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Hortet debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Fernández debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Gomariz debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON RAIMON PATAU IGLESIAS

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Patau debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON RAMÓN FAJAS TURA

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Fajas debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON RICARDO AIXELA CAMPANALES

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Aixelà debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración regula los casos en los que pueden surgir conflictos de interés con los consejeros y las medidas y acciones a adoptar en dicho caso.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

La actividad principal de FERGO AISA es la promoción inmobiliaria, así como la gestión de suelo y patrimonio en renta, ya sea directamente o a través de sociedades del grupo.

El control de riesgos en los que puede incurrir FERGO AISA por sus actividades se basa en un conjunto de sistemas y procedimientos aplicados por el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad. Estos sistemas están establecidos en el Reglamento del Consejo de Administración. En ellos se establece, entre otros, el deber de conocer los procesos de información financiera y supervisar los controles internos.

Los principales riesgos que FERGO AISA ha identificado en su actividad ordinaria son los siguientes:

- Riesgos del entorno
- Riesgos de desarrollo del negocio
- Riesgos operativos

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

Descripción de funciones

Los principales encargados de supervisar estos dispositivos de control son el Consejo de Administración y el Comité de Auditoría, siendo los encargados de establecer los procesos de análisis e información financiera, fijar las políticas inversoras y financieras de la Sociedad, así como establecer la organización y funciones en la Sociedad.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Consejo de Administración, la Dirección Financiera y la Asesoría Jurídica de la Sociedad analizan la normativa española vigente a los efectos de poner en marcha los mecanismos internos necesarios para adaptar a FERGO AISA a las nuevas exigencias legales.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

| | % de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales | % de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103 |
|-----------------------------------|--|--|
| Quórum exigido en 1ª convocatoria | 0 | 0 |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | 0 | 0 |

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No hay.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

La Sociedad cumple con todos los requisitos de convocatoria de la Junta General, informando de la misma en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, un periódico de gran circulación y en su página Web. Asimismo, tiene previsto adoptar las medidas para el ejercicio del derecho de voto a distancia.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

| Detalles las medidas |
|----------------------|
|----------------------|

| |
|---|
| El cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración regulándose en el Reglamento de la Junta General y en el Reglamento del Consejo, respectivamente, las funciones que el cargo otorgan y las medidas para asegurar su independencia. |
|---|

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

No se han producido modificaciones.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

| |
|--|
| |
|--|

| Datos de asistencia | | | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 29/06/2009 | 20,210 | 42,290 | 0,000 | 0,000 | 62,500 |
| 29/07/2009 | 20,350 | 46,180 | 0,000 | 0,000 | 66,530 |

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

29/06/2009

PRIMERO.- Examen y aprobación de las Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2008, -tanto de la Sociedad como de su Grupo consolidado- y de la gestión del Consejo de Administración durante dicho ejercicio. El punto primero fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

SEGUNDO.- Reección de los auditores de cuentas anuales individuales, y en su caso, consolidados de la Sociedad para el ejercicio 2009. El punto segundo fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

TERCERO.- Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de Sociedades del Grupo y su enajenación, dejando sin efecto la autorización concedida el 27 de junio de 2008. El punto tercero fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

CUARTO.- Autorizar al Consejo de Administración de cuantas facultades sean necesarias para formalizar, interpretar, subsanar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos que se adopten por la Junta General así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos. El punto cuarto fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

29/07/2009

PRIMERO.- Renovación, ratificación y, en su caso, cese y nombramiento de Consejeros. El punto primero fue aprobado por un 95,09% de los accionistas, entre presentes y representados.

SEGUNDO.- Reducción de Capital Social por compensación de pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de seis (6) euros a un (1) euro por acción. Consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales. El punto segundo fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

TERCERO.- Aumento de Capital Social, cuyo contravalor consistirá en aportaciones no dinerarias consistentes en compensación de créditos y aportación de participaciones sociales, hasta un importe nominal máximo de 75.130.382 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 75.130.382 nuevas acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una, con delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha para su ejecución así como cualesquiera otras condiciones no previstas en el acuerdo correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas. Consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales. Solicitud de admisión a cotización en las Bolsas de Valores de las nuevas acciones. Previsión de suscripción incompleta. El punto tercero fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

CUARTO.- Aumento de Capital Social con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 25.000.000 nuevas acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una, con delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha para su ejecución así como cualesquiera otras condiciones no previstas en el acuerdo correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la ley de sociedades anónimas. Consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales. Solicitud de admisión a cotización en las Bolsas de Valores de las nuevas acciones. Previsión de suscripción incompleta. El punto cuarto fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

QUINTO.- Autorización a la Sociedad para adquirir hasta un máximo de 25.000.000 de acciones a título gratuito y de valor nominal 1 euro cada acción. Asimismo, se autoriza a la Sociedad para que efectúe el reparto de las referidas acciones adquiridas a título gratuito, a favor de toda persona física o jurídica que suscriba la ampliación de capital en su tramo dinerario referida en el punto Cuarto anterior, la cual recibirá, por cada acción suscrita una acción liberada. El punto quinto fue aprobado por un 95,65% de los accionistas, entre presentes y representados.

SEXTO.- Ratificación, en su caso, de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de accionistas, y ratificación de la autorización dada en virtud del acuerdo cuarto de la referida Junta General Ordinaria al Consejo de Administración, de cuantas facultades sean necesarias para formalizar, interpretar, subsanar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos que se adoptaron en dicha Junta General Ordinaria, así como para sustituir las facultades, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos. El punto sexto fue aprobado por un 97,40% de los accionistas, entre presentes y representados.

SÉPTIMO.- Autorizar al Consejo de Administración de cuantas facultades sean necesarias para formalizar, interpretar, subsanar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos que se adopten por la Junta General así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta , y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos. El punto séptimo fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

OCTAVO.- Cambio de denominación social y consiguiente modificación del artículo 1o de los Estatutos Sociales. El punto octavo fue aprobado por un 97,60% de los accionistas, entre presentes y representados.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

| | |
|---|----|
| Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General | 75 |
|---|----|

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

No existen.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Para poder consultar dicha información el interesado deberá acceder a la página Web www.grupoaisa.com, posteriormente abrir la pestaña Información accionistas e inversores, y por último la pestaña Información legal para el accionista.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

A fin de no entorpecer el desarrollo del negocio de la compañía, no se acostumbra a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la sociedad, la adquisición o enajenación de activos de la compañía, así como para no revelar información confidencial de las partes implicadas en la operación.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
 - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
 - viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
 - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1° En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2° Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General de FERGO AISA, S.A., el nombramiento de consejeras.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

Durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009, FERGO AISA, S.A. ha experimentado diversos cambios, entre otros, la renovación de los miembros del Consejo de Administración y los Comités. Este hecho ha conllevado que el Consejo haya puesto todos sus esfuerzos en su puesta en marcha y coordinación, no habiendo tenido lugar aun la evaluación de los mismos.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

Se está procediendo al cambio de página Web, para su mejora de capacidad y funcionamiento.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafes: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, en dónde, entre otros temas, se detalla las retribuciones efectuadas al Consejo durante el ejercicio, se adjunta al Informe de Gestión, el cual junto con las Cuentas Anuales es sometido anualmente a la aprobación de la Junta General Ordinaria.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Cabe añadir que el Consejo de Administración de FERGO AISA tiene aprobado un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con los mercados de valores que es de aplicación a los miembros del Consejo y a sus directivos, así como a todas aquellas personas empleadas de la sociedad con las relaciones con los mercados financieros.

Tanto este Reglamento, como el presente Informe, están disponibles al público en la página Web de la sociedad, tal como establece la orden ministerial ECO/3722/2003, la Circular 1/2004 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

30/03/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y FORMULACIÓN

El Consejo de Administración declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Fergo Aisa, S.A.**, tomados en su conjunto, y que el informe de gestión aprobado incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de **Fergo Aisa, S.A.** tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta. De conformidad con las disposiciones vigentes, el Consejo de Administración procede a firmar esta declaración de responsabilidad, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de **Fergo Aisa, S.A.**, elaborados de acuerdo con las normas en vigor, cerrados a 31 de diciembre de 2009 que se componen de las hojas adjuntas más los Modelos Oficiales de Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo anexos.

Barcelona, 30 de marzo de 2010

El Consejo de Administración

D. Carlós Fernández Gómez
Presidente

D. José Luis Gomariz Verdú
Secretario

D. Ramón Fajas Tura
Vicesecretario

D. Ricardo Aixela Campanales
Consejero

D. Àngel Hortet Prvi
Consejero

D. Jordi Parpal Marfà
Consejero

D. Raimon Patau Iglesias
Consejero

D. Franz-Mariano Wendt
Consejero



**FERGO AISA, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGO AISA)**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado correspondiente
al ejercicio 2009 junto con el Informe
de Auditoria de Cuentas
Anuales Consolidadas

**FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2009 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009:

- Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
- Estados consolidados de resultado global correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008
- Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008.
- Memoria anual consolidada referida al ejercicio 2009

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2009



**FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

A los Accionistas de **FERGO AISA, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **FERGO AISA, S.A.** (en adelante “la Sociedad Dominante”) Y **SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FERGO AISA)**, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de resultado global, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 30 de mayo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. En la determinación del valor de mercado de las existencias e inmovilizado material (activos inmobiliarios), 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 consolidadas adjuntas. Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria consolidada adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto consolidado del **Grupo Fergo Aisa** es de 266.905 miles de euros. Considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock del Grupo, la existencia de muy pocas transacciones comparables, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 4 siguiente, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios, no registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.
4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado negativamente al **Grupo Fergo Aisa** que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta, a 31 de diciembre de 2009, un patrimonio neto consolidado negativo. Asimismo, la mayoría de sociedades que integran el **Grupo Fergo Aisa** presentan un patrimonio neto negativo.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 15 de “Pasivos Financieros” de la memoria consolidada adjunta, a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, e intereses devengados relacionados con las mismas, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación, existiendo diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta). En dicha Nota 22, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual del **Grupo Fergo Aisa**, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados. Con la firma del acuerdo de integración de Grupo Fergo indicado en el párrafo siguiente, el Grupo inició, con las entidades financieras acreedoras, un proceso de renegociación de la deuda financiera. Fruto de este proceso, con fecha 8 de abril de 2010 se ha firmado una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluye determinadas obligaciones que se deben cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las mas importantes y pendientes de cumplimiento a la fecha actual una aportación de fondos de un importe mínimo de 23 millones de euros mediante una aportación de capital dineraria o mediante cualquier tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada y la finalización de la refinanciación de la totalidad de la deuda bilateral, que a la fecha de emisión de este informe está casi refinanciada en su totalidad.

La Sociedad Dominante firmó, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad Dominante mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital, que ha incluido previamente una reducción de capital para compensar pérdidas (véase Nota 13), se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009, e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta, una capitalización de las deudas con accionistas y/o terceros, que ya se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta, y una ampliación de capital dineraria de hasta 25 millones a realizar por la Sociedad Dominante, que actualmente está pendiente de ejecución. El Grupo Fergo Aisa, cuya principal actividad es la promoción inmobiliaria, ha integrado en enero 2010 el Grupo Fergo, cuya principal actividad es la actividad constructora, buscando potenciar, mediante sinergias y nuevos proyectos, la actividad de construcción.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del **Grupo Fergo Aisa**, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. A la fecha actual la capacidad del **Grupo Fergo Aisa** para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

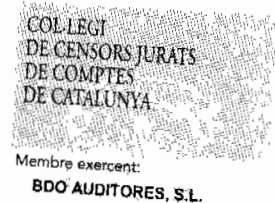
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FERGO AISA)** al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado, y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del **GRUPO FERGO AISA**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades que componen el **GRUPO FERGO AISA**.

BDO Auditores, S.L.



Santiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 12 de abril de 2010



Any 2010 Num. 20/10/04806
CÒPIA GRATUÏTA

.....
Aquest informe està subjecte a la taxa aplicable establerta a la Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGO AISA)

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGO AISA)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008
 (Expresados en euros)

| ACTIVO | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 10.363.290,29 | 26.501.543,38 |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 7) | 782.694,17 | 1.132.320,94 |
| Coste | 1.415.214,63 | 2.106.872,89 |
| Amortizaciones | (632.520,46) | (974.551,95) |
| Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 8) | 71.554,97 | 2.160,00 |
| Inversiones financieras no corrientes (Nota 9) | 9.509.041,15 | 25.367.062,44 |
| ACTIVOS CORRIENTES | 359.127.897,00 | 593.025.575,23 |
| Existencias (Nota 10) | 345.645.398,34 | 535.687.179,13 |
| Coste | 610.553.670,72 | 815.205.711,09 |
| Anticipos | 1.996.500,33 | 2.919.981,45 |
| Deterioros | (266.904.772,71) | (282.438.513,41) |
| Deudores corrientes | 12.219.836,89 | 54.530.125,57 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 11) | 3.185.897,46 | 9.119.138,84 |
| Empresas asociadas y vinculadas, deudoras (Nota 18) | 3.823.081,38 | 5.911.273,53 |
| Deudores varios (Nota 11) | 16.397.099,69 | 44.004.711,41 |
| Activos por impuestos Corrientes (Nota 21) | 4.673.632,50 | 15.603.164,67 |
| Deterioros (Nota 11) | (15.859.874,14) | (20.108.162,88) |
| Inversiones financieras Corrientes (Nota 12) | 1.020.459,92 | 101.458,73 |
| Efectivo y otros medios Equivalentes | 242.201,85 | 2.706.811,80 |
| TOTAL ACTIVO | 369.491.187,29 | 619.527.118,61 |

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGO AISA)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008
(Expresados en euros)

| PASIVO | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-------------------------|------------------------|
| PATRIMONIO NETO (Nota 13) | (161.230.265,99) | (65.074.533,08) |
| Capital suscrito | 29.646.197,00 | 177.548.010,00 |
| Prima de emisión | - | 122.103.188,39 |
| Reservas de la Sociedad Dominante | 1.994.021,02 | 16.059.554,84 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante | (22.380.817,67) | (81.953.471,75) |
| Reservas en sociedades consolidadas por integración global | (72.154.458,92) | (54.980.615,60) |
| Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación | (35.708,65) | (181.332,82) |
| Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante | (95.538.919,92) | (241.648.350,60) |
| Accionistas minoritarios | (2.760.578,85) | (2.021.515,54) |
| PASIVO NO CORRIENTE | 41.347.142,46 | 42.933.354,55 |
| Emissiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 14) | 24.823.275,48 | 24.714.130,90 |
| Pasivos financieros no corrientes (Nota 15) | 313.825,26 | 416.553,51 |
| Otros acreedores (Nota 17) | 9.145,00 | 9.145,00 |
| Pasivo por impuestos no corrientes (Nota 21) | 16.200.896,72 | 17.793.525,14 |
| PASIVO CORRIENTE | 489.374.310,82 | 641.668.297,14 |
| Emissiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 14) | 2.886.400,69 | 1.773.202,06 |
| Pasivos financieros corrientes (Nota 15) | 320.767.180,07 | 408.388.918,59 |
| Deudas con empresas asociadas y partes vinculadas (Nota 18) | 34.930.402,63 | 80.977.482,69 |
| Acreedores comerciales corrientes (Nota 19) | 84.119.668,91 | 122.759.867,65 |
| Otras deudas no comerciales | 37.107.523,35 | 27.641.412,15 |
| Pasivos por impuestos corrientes (Nota 21) | 16.388.184,72 | 2.723.504,15 |
| Otras deudas (Nota 20) | 20.719.338,63 | 24.917.908,00 |
| Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 22) | 9.563.135,17 | 127.414,00 |
| TOTAL PASIVO | 369.491.187,29 | 619.527.118,61 |

**FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGO AISA)**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008**

(Expresadas en euros)

| | 2009 | 2008 |
|---|------------------------|-------------------------|
| Ventas (Nota 23.f) | 129.861.552,95 | 89.298.967,08 |
| Aumento de existencias de productos terminados y en curso (Nota 10) | 16.255.391,15 | 50.458.966,89 |
| Otros ingresos de explotación | 2.378.736,16 | 3.403.190,76 |
| TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN | 148.495.680,26 | 143.161.124,73 |
| Aprovisionamientos | 38.683.757,93 | 84.228.018,00 |
| Reducción existencias productos terminados y en curso (Nota 10) | 141.734.374,36 | 48.224.229,50 |
| Gastos de personal (Nota 23.a) | 1.972.278,47 | 4.741.987,60 |
| Variación de las provisiones de tráfico (Nota 23.c) | 5.798.388,06 | 2.467.608,18 |
| Gastos por deterioro y resultados por enajenaciones y otras (Nota 23.d) | (15.568.342,78) | 230.016.275,97 |
| Otros gastos de explotación (Nota 23.b) | 32.317.426,40 | 19.685.372,30 |
| TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN | 204.937.882,44 | 389.363.491,55 |
| RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN | (56.442.202,18) | (246.202.366,82) |
| Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Nota 7) | 80.915,22 | 172.627,09 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | (56.523.117,40) | (246.374.993,91) |
| Resultado Financiero Neto (Nota 23.g) | (42.316.728,96) | (32.848.984,98) |
| Resultado de sociedades por el método de la participación (Nota 8) | (158.896,39) | (5.735.412,04) |
| RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS | (98.998.742,75) | (284.959.390,93) |
| Impuesto sobre Sociedades (Nota 21) | (2.720.759,52) | (48.408.333,44) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | (96.277.983,23) | (236.551.057,49) |
| RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS | - | (7.023.630,59) |
| Accionistas minoritarios | 739.063,31 | 1.926.337,48 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE | (95.538.919,92) | (241.648.350,60) |
| BENEFICIO/(PÉRDIDA) NETO POR ACCIÓN (EN EUROS) | (3,227) | (8,166) |

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERG0 AISA)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO GLOBAL CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
 (Expresados en Euros)

| | 2009 | 2008 |
|---|------------------------|-------------------------|
| RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO | (96.277.983,23) | (243.574.688,08) |
| Sociedad dominante | (95.538.919,92) | (241.648.350,60) |
| Intereses minoritarios | (739.063,31) | (1.926.337,48) |

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGÓ AISA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresados en Euros)

| Descripción | Capital suscrito | Prima de emisión | Reserva de la Sociedad Dominante | Reservas en sociedades consolidadas por integración global proporcional | Perdidas y Ganancias | Acciones Minoritarias | Total Patrimonio Neto |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Saldo al 31/12/2007 | 177.548.010,00 | 122.103.188,39 | 16.059.554,84 | 1.307.173,40 | (138.072.847,38) | - | 178.945.079,25 |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | - | (81.953.471,75) | (56.119.375,63) | 138.072.847,38 | - | - |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | (241.648.350,60) | (1.926.337,48) | (243.574.688,08) |
| Variación en perímetro de consolidación | - | - | - | (349.746,19) | - | (95.178,06) | (444.924,25) |
| Saldo al 31/12/2008 | 177.548.010,00 | 122.103.188,39 | (65.893.916,91) | (55.161.948,42) | (241.648.350,60) | (2.021.515,54) | (65.074.533,08) |
| Reducción de capital | (148.230.985,00) | (122.866.865,39) | 271.820.061,93 | (722.211,54) | - | - | - |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | - | (225.342.342,99) | (16.306.007,61) | 241.648.350,60 | - | - |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | (95.538.919,92) | (739.063,31) | (96.277.983,23) |
| Acciones propias | 329.172,00 | 763.677,00 | (970.598,68) | - | - | - | 122.250,32 |
| Saldo al 31/12/2009 | 29.646.197,00 | - | (20.386.796,65) | (72.190.167,57) | (95.538.919,92) | (2.760.578,85) | (161.230.265,99) |

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGÓ AISA)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

DE 2009 Y 2008

(Expresados en Euros)

| | 2009 | 2008 |
|---|------------------------|-----------------------|
| Resultado bruto antes de impuestos y socios externos | (98.998.742,75) | (284.959.390,93) |
| Amortizaciones | 80.915,22 | 172.627,09 |
| Gastos por deterioros y resultados por enajenaciones | (15.568.342,78) | 230.016.275,97 |
| Variación de las provisiones del tráfico | 5.798.388,06 | 2.467.608,18 |
| Resultados venta de activos | 7.755.986,46 | (1.601.794,09) |
| Gastos por deterioros de créditos | 7.258.838,71 | - |
| Impuesto sobre sociedades | 2.720.759,52 | 48.408.333,44 |
| Recursos generados por las operaciones | (90.952.197,56) | (5.496.340,34) |
| Variación en activo / pasivo corriente operativo | 99.526.722,18 | (2.485.457,95) |
| FLUJOS NETOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | 8.574.494,62 | (7.981.798,29) |
| (Adquisiciones de activos fijos materiales) | (198.828,62) | (24.815,02) |
| (Adquisiciones de inversiones financieras) | (11.242.882,43) | (1.587.467,70) |
| Enajenaciones activos fijos materiales | 502.142,25 | 208.133,80 |
| Enajenaciones de inversiones financieras | 3.192,48 | 400.000,00 |
| FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EMPLEADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | (10.936.376,32) | (1.004.148,92) |
| Disposiciones de deuda financiera a largo plazo | - | 6.586,63 |
| (Amortizaciones de deuda financiera a largo plazo) | (102.728,25) | - |
| FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN | (102.728,25) | 6.586,63 |
| FLUJOS NETOS TOTALES | (2.464.609,95) | (8.979.360,58) |
| VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS | (2.464.609,95) | (8.979.360,58) |
| EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS INICIALES | 2.706.811,80 | 11.686.172,38 |
| EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS FINALES | 242.201,85 | 2.706.811,80 |

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERG AISA)

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2009

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD DOMINANTE DEL GRUPO

a) Constitución y Domicilio Social

FERGO AISA, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante"), fue constituida en Barcelona el 17 de diciembre de 1993. Con fecha 22 de junio de 2006 la Junta General Ordinaria de accionistas adoptó el cambio de su antigua denominación social por **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** Posteriormente, con fecha 29 de julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de accionistas adoptó el cambio de denominación social por el actual. Su domicilio actual se encuentra en Paseo de Gracia, 46, 2º Planta, de Barcelona.

b) Actividad de la Sociedad Dominante

Su objeto social principal es la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena.

También desarrolla actividades de sociedad dominante de un grupo de empresas, y financia determinadas operaciones de las mismas.

La Sociedad Dominante firmó, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad Dominante mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009 e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la Memoria adjunta

c) Régimen Legal

La Sociedad Dominante se rige, entre otros, por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

d) Acciones Cotizadas

Desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española, si bien desde Mayo 2008 hasta Julio 2009, la cotización estuvo suspendida. Su cotización al 31 de diciembre 2009 (última del ejercicio 2009) fue de 1,21 euros y la de la fecha actual es de 1,35 euros.

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

Las Sociedades del **Grupo FERGO AISA** se dedican a la promoción inmobiliaria y a la explotación de inmuebles, y otros negocios relacionados con los anteriores.

A efectos de presentación de este Balance de Situación consolidado, las sociedades que integran el **Grupo FERGO AISA**, así como los respectivos porcentajes de participación y el método de consolidación aplicado, son los que se detallan a continuación:

| Sociedad | Porcentaje de participación directa e indirecta | Método de consolidación aplicado |
|---|---|----------------------------------|
| Sociedades del grupo integradas y que ya pertenecían al Grupo en el ejercicio 2008 | | |
| Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U. | 100,00 | Integración global |
| Interlaken Catalonia, S.L.(*) | 100,00 | Integración global |
| Interlaken 2003, S.L.U. | 100,00 | Integración global |
| A.I.S.A. Logistics, S.L. | 100,00 | Integración global |
| Construcciones Altxutxate, S.L.U. | 100,00 | Integración global |
| Anibex Ten, S.L. (**) | 75,00 | Integración global |
| Constructora Aldabea, S.L.U. | 100,00 | Integración global |
| Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. | 100,00 | Integración global |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 50,00 | Método de la participación |
| Domus Habitatge, S.L. | 50,00 | Método de la participación |

(*) Indirectamente tiene un 60% a través de la participación en Interlaken 2003, S.L.U.

(**) El Grupo posee indirectamente un 25% de las participaciones a través de Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U.

Interlaken 2003, S.L.U. es cabecera del subgrupo de sociedades que se indican a continuación:

| Sociedades | Porcentaje de participación |
|---|-----------------------------|
| Sociedad de Suministros y Servicios Interlaken 2003, S.L.U. | 100,00 |
| Aguas de Interlaken, S.L.U. | 100,00 |
| Interbarajas 2004, S.L.U. | 100,00 |
| Interlaken Catalonia, S.L. | 60,00 |
| Claper Promocions Immobiliaries, S.L. | 33,33 |

Constructora Aldabea, S.L.U. es cabecera del subgrupo de sociedades que se indican a continuación:

| Sociedades | Porcentaje de participación |
|------------------------------|-----------------------------|
| Promociones Irigaray, S.A.U. | 100,00 |

Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. es cabecera del subgrupo de sociedades que se indica a continuación:

| Sociedades | Porcentaje de participación |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Wiltord Promodesarrollo, S.L. | 50,00 |
| Caxder Inmuebles, S.L. | 50,00 |
| Inmobiliaria Can Gili, S.A. | 50,00 |
| Anibex Ten, S.L. | 25,00 |

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2009, es la que se indica a continuación:

Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria, que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento relacionados con la actividad inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona.

Interlaken Catalonia, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona.

Interlaken 2003, S.L.U.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona. Asimismo, posee participaciones en las siguientes sociedades:

- **Interbarajas 2004, S.L.U.:** Su objeto social consiste en compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona.
- **Sociedad Suministros y Servicios de Interlaken 2003, S.L.U.:** Su objeto social consiste en: la custodia, comprobación y funcionamiento de las instalaciones. Y a su vez la prestación de servicios generales de mantenimiento integral de todo tipo de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona.
- **Aguas de Interlaken, S.L.U.:** Su objeto social consiste en el aprovechamiento, captación, tratamiento, elevación y distribución de aguas y el suministro de las mismas para el abastecimiento de conjuntos residenciales privados. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona.
- **Claper Promocions Immobiliaries, S.L.:** Su objeto social consiste en compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en Andorra. Dicha sociedad se encuentra en liquidación.

A.I.S.A. Logistics, S.L.U.

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria, que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento relacionados con la actividad inmobiliaria. Durante el ejercicio 2007 cambió su denominación por la actual. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona. Dicha sociedad se encuentra actualmente inactiva.

Construcciones Altxutxate, S.L.U.

Su objeto social consiste en la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios. Su domicilio social se encuentra en Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra). Esta sociedad se encuentra actualmente inactiva.

Anibex Ten, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción y las demás operaciones propias de carácter inmobiliario consecuentes o complementarias de aquellas. Dichas actividades enumeradas podrán ser realizadas por la Sociedad indirectamente, mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico análogo. Su domicilio actual se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona.

Constructora Aldabea, S.L.U.

Su objeto social consiste en la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios. Su domicilio social se encuentra en Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra). Asimismo, posee participaciones en la siguiente sociedad:

- **Promociones Irigaray, S.A.U.:** Su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria por cuenta propia. Su domicilio social se encuentra en Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra).

Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U.

Su objeto social consiste en la promoción, gestión, formación y ejecuciones de planes y proyectos de carácter urbanístico, económico y técnico, asesorando sus diversas fases de desarrollo y, en general cualquier industria anexa a esta actividad. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia, número 46, de Barcelona. Asimismo, posee participaciones en las siguientes sociedades:

- **Caxder Inmuebles, S.L.:** Su objeto social consiste en la compraventa, intermediación, arrendamiento, administración y explotación de cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y a la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas de edificaciones de cualquier género; y la gestión, asesoramiento, administración, organización y explotación, ejecución de proyectos de toda clase de sociedades y negocios relacionados con las construcción de inmuebles, su reparación y conservación. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Torreblanca 2-8, 2º Despacho E, de Sant Cugat del Vallés.
- **Wiltord Promodesarrollo, S.L.:** Su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria, y la gestión y dirección de participaciones en otras sociedades. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Torreblanca 2-8, 2º Despacho E, de Sant Cugat del Vallés.
- **Inmobiliaria Can Gili, S.A.:** Su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria, tanto de terrenos como edificaciones, así como la construcción y explotación en régimen de arrendamiento y/o venta de viviendas, edificaciones e instalaciones de todo tipo, incluso viviendas de protección oficial. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Torreblanca 2-8, 2º Despacho E, de Sant Cugat del Vallés.

Iberal IV Mediterraneo, S.L.

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Actualmente se encuentra inactiva.

Domus Habitatge, S.L.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción y promoción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos. Su domicilio social se encuentra en la Avenida Diagonal número 433, de Barcelona.

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Principios Contables

Las Cuentas Anuales Consolidadas del **Grupo FERGO AISA** del ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2010, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2009, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el estado consolidado de resultado global, del estado de cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2009 del **Grupo FERGO AISA** han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus Cuentas Anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

b) Presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan expresadas en euros.

c) Principios de Consolidación

Las sociedades del Grupo se consolidan por los siguientes métodos:

- Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que otorgan dicho dominio.
- Aplicación del método de la participación para aquellas sociedades sobre las que se ejerce influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni hay gestión conjunta con terceros.

Las sociedades consolidadas por el método de integración global, integran en los estados financieros consolidados la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intra-grupo.

Son sociedades dependientes aquellas en las que la sociedad dominante controla la mayoría de los derechos de voto o, sin darse esta situación, tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de las mismas.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

La consolidación de las operaciones de la sociedad dominante y de las sociedades dependientes consolidadas se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- En la fecha de adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es registrada como fondo de comercio, y se ha asignado al epígrafe de existencias. En el caso de que la diferencia sea negativa ésta se registra con abono a la cuenta de resultados consolidada.
- Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación.
- Las participaciones en sociedades sobre las que el Grupo posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en los que el Grupo posee una participación superior al 20%. El método de participación consiste en registrar la participación en el Balance de Situación por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con el Grupo, más las plusvalías tácitas que correspondan al fondo de comercio pagado en la adquisición de la sociedad. Si el importe resultante fuera negativo se deja la participación a cero en el Balance de Situación Consolidado a no ser que exista el compromiso por parte del Grupo de reponer la situación patrimonial de la sociedad, en cuyo caso se dota la correspondiente provisión para riesgos y gastos. Los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden al Grupo conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto fiscal, a la cuenta de Resultados Consolidada en el epígrafe "Resultados de sociedades por el método de participación".

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

El Grupo ha incurrido en pérdidas significativas durante los últimos ejercicios. Ello ha provocado, entre otros aspectos, un importante déficit de capital circulante que está generando problemas de liquidez y tensiones de tesorería.

Todas estas circunstancias podrían hacer difícil, en las condiciones actuales, la continuidad de las operaciones del Grupo sin que se produzcan hechos relevantes, tales como la entrada de nuevos accionistas que aporten financiación, la fusión o acuerdos con otras sociedades del sector, la refinanciación de su deuda actual, etc. No obstante, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 se han preparado de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, dado que se considera que se tomarán las medidas oportunas para el restablecimiento del equilibrio financiero, patrimonial y de resultados y se prestarán los apoyos necesarios para que el Grupo genere los recursos suficientes para seguir con éxito sus operaciones. A la fecha actual, la Sociedad Dominante ha realizado ya una ampliación de capital no dineraria (Nota 26), y está en trámites de realizar una dineraria aprobada por la Junta Extraordinaria de 29 de Julio de 2009 pero pendiente de ejecución a la fecha actual. Si se produjese el cese (total o parcial) de las operaciones, podrían surgir pérdidas adicionales derivadas, principalmente, de la recuperación del valor al que se encuentran registrados los activos y de los pasivos adicionales que, en su caso, pudieran surgir en el eventual proceso de liquidación, los cuales no son susceptibles de determinación objetiva en la actualidad.

e) Información Financiera por Segmentos

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos. El Grupo se dedica únicamente al segmento de la Promoción Inmobiliaria, por lo cual la Dirección del mismo no proporciona información para distintos segmentos.

Un segmento geográfico se basa en la localización física de los activos del Grupo. Las ventas a clientes externos informados en los segmentos geográficos están basadas en la localización de los clientes. El Grupo opera únicamente en territorio español, por lo cual la Dirección del mismo no considera relevante proporcionar información para distintos segmentos geográficos.

f) Comparación de la Información

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2008 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2009. En consecuencia, son comparables y homogéneas las cifras del ejercicio 2008 con las del ejercicio 2009.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2009, han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

| | Porcentaje Anual | Años de Vida Útil Estimados |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Construcciones | 2-3 | 50-33,33 |
| Otras instalaciones | 8,3-12,5 | 12-8 |
| Mobiliario | 10-12 | 10-8,33 |
| Equipos para proceso de información | 25-33 | 4-3,03 |
| Elementos de transporte | 16 | 6,25 |

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas:

- (a) por su enajenación o disposición por otra vía; o
- (b) cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de inmovilizado material se incluye en el resultado del ejercicio cuando la partida se da de baja en cuentas.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisan, como mínimo, al término de cada ejercicio anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizan como un cambio en una estimación contable.

Cuando se realiza una inspección general, su coste se reconoce en el importe en libros del elemento de inmovilizado material como una sustitución, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento.

Los importes contabilizados se revisan para analizar su posible deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que dicho importe no puede ser recuperado.

b) Pérdidas por Deterioro de Activos

El Grupo evalúa, en cada fecha de cierre del balance, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existe tal indicio, o bien se requiere efectuar la prueba anual de deterioro de algún activo, el Grupo efectúa una estimación del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el valor mayor entre el valor razonable del activo o unidad generadora de efectivo menos sus costes de venta asociados y su valor de uso y viene determinado para activos individuales a no ser que no genere entradas de efectivo independientes de otros activos o grupos de activos.

Si el valor contabilizado de un activo excede su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce su valor hasta su importe recuperable.

El Grupo considera que la mejor evidencia del valor razonable de un activo menos los costes de venta es la existencia de un precio, dentro de un compromiso formal de venta, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, ajustado por los costes incrementales directamente atribuibles a la enajenación o disposición por otra vía del activo.

Si no existiera un compromiso formal de venta, pero el activo se negocia en un mercado activo, el Grupo toma como valor razonable del activo menos los costes de venta el precio de mercado del activo, menos los costes de enajenación o disposición por otra vía. Cuando no se dispone del precio comprador corriente, el precio de la transacción más reciente proporciona la base adecuada para estimar el valor razonable del activo menos los costes de venta, siempre que no se hayan producido cambios significativos en las circunstancias económicas, entre la fecha de la transacción y la fecha en la que se realiza la estimación.

Para el cálculo del valor de recuperación del inmovilizado material y del fondo de comercio, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

Si no existe ni un acuerdo firme de venta ni un mercado activo, el valor razonable menos los costes de venta se calcula a partir de la mejor información disponible para reflejar el importe que el Grupo podría obtener, en la fecha del balance, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, una vez deducidos los costes de enajenación o disposición por otra vía. Para determinar este importe, la entidad considerará el resultado de las transacciones recientes con activos similares en el mismo sector, siempre que el valor razonable del activo menos los costes de venta no reflejen una venta forzada, salvo que la dirección se vea obligada a vender inmediatamente.

Los costes de enajenación o disposición por otra vía, diferentes de aquéllos que ya hayan sido reconocidos como pasivos, se deducen al calcular el valor razonable menos los costes de venta.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores de la Sociedad. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las previsiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se tiene en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

El Grupo revela, para cada clase de activos, el importe de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio, así como la partida o partidas de la cuenta de resultados en las que tales pérdidas por deterioro del valor están incluidas.

El Grupo evalúa, en cada fecha del balance, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor reconocida, en ejercicios anteriores, para un activo distinto del fondo de comercio, ya no existe o podría haber disminuido. Si existe tal indicio, el Grupo estima de nuevo el importe recuperable del activo. En el caso del fondo de comercio, los saneamientos realizados no son reversibles.

El Grupo revierte la pérdida por deterioro del valor reconocida en ejercicios anteriores para un activo, si, y sólo si, se produce un cambio en las estimaciones utilizadas, para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Si este fuera el caso, se aumenta el importe en libros del activo hasta que alcance su importe recuperable.

El importe en libros de un activo, incrementado tras la reversión de una pérdida por deterioro del valor, no excede al importe en libros que podría haberse obtenido (neto de amortización) si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo en ejercicios anteriores.

Después de haber reconocido una reversión de la pérdida por deterioro del valor, los cargos por amortización del activo se ajustan para los ejercicios futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

c) Instrumentos Financieros

El Grupo clasifica sus instrumentos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación y las mantenidas para la venta, en cuatro categorías:

- **Préstamos y cuentas a cobrar y deudas y cuentas a pagar:**
 - **Préstamos y cuentas a cobrar:** se registran a su coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas a cobrar.
 - **Deudas y cuentas a pagar:** se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En periodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.
- **Inversiones a mantener hasta su vencimiento:** aquellas que el Grupo tiene intención y capacidad de conservar hasta su finalización, y que también son contabilizadas a su coste amortizado.
- **Instrumentos financieros registrados a valor razonable:** las operaciones realizadas por **Grupo FERGO AISA** con derivados financieros se adecuan a la política de gestión de riesgos descrita en la Nota 5 de la presente memoria. La información financiera relativa a derivados financieros se presenta de acuerdo a la NIC 32 y 39, siendo su tratamiento contable el siguiente:
 1. **Costes de la transacción:** se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento en que se reconoce el derivado si es de cobertura o cuando se incurran si es especulativo.
 2. **Derivados de cobertura:** se valoran por su valor de mercado a la fecha de contratación. Las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran de la siguiente forma en función de si son o no eficientes y del tipo de cobertura:

Se consideran derivados de cobertura eficientes aquellos para los que el resultado del test de efectividad sobre los mismos se encuentra en el rango del 80 al 125%. Para aquellos derivados que resultan no eficientes por encontrarse fuera del rango mencionado, las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Para aquellos derivados que resultan eficientes, las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran como sigue en función del tipo de cobertura:

i. Cobertura de flujos de caja:

El riesgo a cubrir es la exposición a cambios en el valor de transacciones a realizar altamente probables de tal forma que existan sobre las mismas una evidencia razonable sobre su cumplimiento en el futuro, atribuible a un riesgo concreto.

La pérdida o ganancia en el instrumento de cobertura se registra por la parte no eficiente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mientras que la parte eficiente se reconoce directamente en el Patrimonio neto del Balance de situación consolidado. El importe diferido en el Patrimonio neto no se reconoce en la cuenta de resultados hasta que las pérdidas o ganancias de las operaciones cubiertas se registren en resultados o hasta la fecha de vencimiento de las operaciones.

ii. Cobertura de valor razonable de activos o pasivos reconocidos en el balance de situación consolidado:

El riesgo a cubrir es la exposición a cambios en el valor de un activo o un pasivo reconocido en el balance, una parte de dicho activo o pasivo que sea atribuible a un riesgo concreto o compromisos en firme sobre transacciones a realizar.

La pérdida o ganancia en el instrumento de cobertura, así como la pérdida o ganancia producida en el activo o pasivo cubierto, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3. Operaciones especulativas: las pérdidas o ganancias se registran en la cuenta de resultados consolidada.

- **Inversiones disponibles para la venta:** son el resto de inversiones que no encajan dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital. Estas inversiones figuran en el Balance de Situación Consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de forma fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran con cargo o abono al epígrafe "Patrimonio neto: reserva por evaluación de activos y pasivos no realizados", hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, en el que el importe acumulado en este epígrafe referente a dichas inversiones es imputado íntegramente a la Cuenta de Resultados Consolidada. En caso de que el valor razonable sea inferior al coste de adquisición, la diferencia se registra directamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Las compras y ventas de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales se contabilizan utilizando el método de la fecha de negociación.

d) Existencias

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez se inician las obras o éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente. Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Terminados" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio, juntamente con el coste del terreno asociado a las mismas.

Las promociones en curso que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el precio de adquisición, o coste de producción, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el periodo de construcción.

Las existencias se valoran al menor coste entre el coste de adquisición y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta dentro de la actividad normal de la entidad menos el coste estimado para la finalización del producto y el coste estimado de comercialización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El análisis del valor neto realizable de las existencias se ha calculado mediante valoraciones realizadas por el consultor independiente Knight Frank España, S.A. al 31 de diciembre de 2009, en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (Libro Rojo, Sexta Edición) que a su vez son conformes con las normas internacionales de valoración (IVS) y de contabilidad (NIIF). Los métodos principales empleados para la obtención de los valores han sido los de comparación con el mercado y los residuales. Dichas valoraciones determinan el valor de mercado, en la fecha de valoración, atendiendo a la coyuntura económica del momento. A estos efectos, el Grupo ha valorado su cartera inmobiliaria mediante valoraciones del consultor independiente, dejando establecida la provisión por deterioro de las mismas al 31 de diciembre de 2009 en un importe de 266.904.772,71 euros (Nota 10).

Cuando las circunstancias que causaron la corrección de valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

e) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar

Los otros activos, corrientes y no corrientes, se contabilizan por el importe original de la factura o recibo menos cualquier provisión efectuada en caso de morosidad. La provisión se efectúa en caso de que exista evidencia objetiva de que el Grupo no podrá cobrar su importe. Si el activo se considera definitivamente incobrable, se procede a darlo de baja de cuentas.

La provisión para insolvencias de deudores a 31 de diciembre de 2009 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. El Grupo tiene registrada una provisión por deterioros de 15.859.874,14 euros. Dicha provisión cubre, de forma razonable, las pérdidas que puedan producirse por la no recuperación total o parcial de las deudas mantenidas.

Asimismo se incluyen en el presente epígrafe los créditos mantenidos con administraciones públicas y otras cuentas a cobrar.

f) Acciones Propias

Si el Grupo readquiere sus instrumentos de patrimonio propio, el importe de las "acciones propias" se deduce del patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio del Grupo. Estas acciones propias pueden ser adquiridas y poseídas por la Sociedad Dominante o por otros miembros del grupo consolidado. La contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio.

g) Clasificación de los Saldos Según sus Vencimientos

El Grupo presenta sus existencias clasificadas de acuerdo al criterio de corriente y no corriente definido por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de entre tres y cinco años.

Para el resto de activos y pasivos se considera 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, considerándose activos o pasivos no corrientes los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha.

h) Ingresos y Gastos

El Grupo de Sociedades sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa.

En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien. El importe de los "Anticipos de Clientes" recibidos al 31 de diciembre de 2009 ascendía a 9.388.437,91 euros, que representaban compromisos de ventas y figuran en el epígrafe de "Acreedores comerciales corrientes" (Nota 19).

El resto de los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función del criterio de devengo, con independencia del flujo monetario o financiero que se derive de ellos.

i) Indemnizaciones por Despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2009, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

j) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares

Las sociedades consolidadas no tienen contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

k) Empresas Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Balance de Situación Consolidado adjunto.

l) Impuesto sobre Sociedades

Las sociedades integrantes del **Grupo FERGO AISA**, a excepción de Constructora Aldabea, S.L.U., Promociones Irigaray, S.A.U., Anibex Ten, S.L. y Construcciones Altxutxate, S.L.U. presentan la declaración del Impuesto sobre Sociedades en régimen de tributación consolidada.

El impuesto sobre sociedades se registra en la Cuenta de Resultados Consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del Balance de Situación Consolidado en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios se registran en la Cuenta de Resultados Consolidada o directamente en las cuentas de patrimonio del Balance de Situación Consolidado, según corresponda.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se espera disponer de ganancias fiscales futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

Al 31 de diciembre de 2009, han sido efectuados por parte de los Administradores de las sociedades los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado correspondiente a los resultados obtenidos en el ejercicio anual terminado en dicha fecha y que asciende a un ingreso de 2.720.759,52 euros (Nota 21).

El ingreso consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos e ingresos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios / pérdidas económicos individuales, corregidos con los criterios fiscales, y tomando en cuenta tanto las bonificaciones y deducciones aplicables como el efecto fiscal de los ajustes de consolidación recogidos en la Cuenta de Resultados Consolidada.

m) Beneficio por Acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo.

n) Estados de Flujos de Efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

o) Efectivo y Otros Medios Equivalentes

El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

A efectos del estado consolidado de flujos de caja, la tesorería y activos equivalentes son los definidos en el párrafo anterior.

p) Arrendamientos

Grupo como Arrendatario

El Grupo clasifica un arrendamiento como financiero cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconoce, en el balance del arrendatario, registrando un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se toma como factor de descuento el tipo de interés implícito en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarlo; de lo contrario se usa el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier coste directo inicial del arrendatario se añade al importe reconocido como activo.

Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividen en dos partes que representan las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuye entre los ejercicios que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtiene un tipo de interés constante en cada ejercicio, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargan como gastos en los ejercicios en los que sean incurridos.

El arrendamiento financiero da lugar tanto a un cargo por amortización en los activos amortizables, como a un gasto financiero en cada ejercicio. La política de amortización para activos amortizables arrendados es coherente con la seguida para el resto de activos amortizables. Si no existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se amortiza totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocen como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

Grupo como Arrendador

El Grupo clasifica un arrendamiento como operativo si no se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Los costes directos iniciales incurridos por el Grupo en la negociación y contratación del arrendamiento operativo, se añaden al importe en libros del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

q) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Asimismo, el Grupo informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir estrictamente con todo el sistema normativo español en lo que hace referencia a Promotoras Inmobiliarias.

Riesgo de Tipo de Interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del **Grupo FERGO AISA** y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. Debido al descenso de los tipos de interés de referencia, al 31 de diciembre de 2009 no se ha considerado necesario constituir cobertura alguna.

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por las sociedades del **Grupo FERGO AISA** son, fundamentalmente, el Euribor.

Riesgo de Liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

NOTA 6. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS

La información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas Cuentas Anuales Consolidadas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de los activos materiales.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales Consolidadas futuras.

NOTA 7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2008 y 2009 es el siguiente, en euros:

| Descripción | Terrenos y construcciones | Otras instalaciones, mobiliario y equipo | Otro inmovilizado material | Total |
|--|---------------------------|--|----------------------------|-----------------------|
| Importe Bruto a 31 de diciembre de 2007 | 876.520,67 | 2.021.768,28 | 429.016,43 | 3.327.305,38 |
| Amortización Acumulada a 31 de diciembre de 2007 | (226.926,19) | (893.664,63) | (186.292,12) | (1.306.882,94) |
| Importe neto a 31 de diciembre de 2007 | 649.594,48 | 1.128.103,65 | 242.724,31 | 2.020.422,44 |
| Bajas en perímetro de consolidación | (19.833,40) | (376.129,95) | (124.403,47) | (520.366,82) |
| Altas | - | 5.875,73 | 18.939,29 | 24.815,02 |
| Bajas | (36.064,22) | (613.831,69) | (74.984,78) | (724.880,69) |
| Traspasos | - | 30.506,00 | (30.506,00) | - |
| Subtotal coste a 31 de diciembre de 2008 | (55.897,62) | (953.579,91) | (210.954,96) | (1.220.432,49) |
| Bajas en perímetro de consolidación | 19.964,30 | 34.906,71 | 6.691,66 | 61.562,67 |
| Altas | (112.050,28) | (18.429,67) | (42.147,14) | (172.627,09) |
| Bajas | 174.743,96 | 260.431,75 | 8.219,70 | 443.395,41 |
| Traspasos | - | (14.871,70) | 14.871,70 | - |
| Subtotal amortización acumulada a 31 de diciembre de 2008 | 82.657,98 | 262.037,09 | (12.364,08) | 332.330,99 |
| Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2008 | 820.623,05 | 1.068.188,37 | 218.061,47 | 2.106.872,89 |
| Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2008 | (144.268,21) | (631.627,54) | (198.656,20) | (974.551,95) |
| Importe neto a 31 de diciembre de 2008 | 676.354,84 | 436.560,83 | 19.405,27 | 1.132.320,94 |
| Altas | - | 74.253,62 | 124.575,00 | 198.828,62 |
| Bajas | (289.657,05) | (571.605,52) | (29.224,31) | (890.486,88) |
| Subtotal coste a 31 de diciembre de 2009 | (289.657,05) | (497.351,90) | 95.350,69 | (691.658,26) |
| Altas | (17.093,28) | (46.965,08) | (16.856,86) | (80.915,22) |
| Bajas | 86.984,34 | 320.882,48 | 15.079,89 | 422.946,71 |
| Traspasos | 19.964,30 | (55.815,01) | 35.850,71 | - |
| Subtotal amortización acumulada a 31 de diciembre de 2009 | 89.855,36 | 218.102,39 | 34.073,74 | 342.031,49 |
| Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2009 | 530.966,00 | 570.836,47 | 313.412,16 | 1.415.214,63 |
| Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2009 | (54.412,85) | (413.525,15) | (164.582,46) | (632.520,46) |
| Importe neto a 31 de diciembre de 2009 | 476.553,15 | 157.311,32 | 148.829,70 | 782.694,17 |

Las bajas del ejercicio se han originado básicamente por el traslado de las oficinas de la sede social del Grupo de la calle Muntaner a Paseo de Gracia, que han originado una pérdida de 190.107,01 (Nota 23.d), y por la venta de la nave industrial situada en el polígono de Areta en Huarte (Navarra), que ha originado un beneficio de 224.709,09 euros (Nota 23.d)

Parte de los terrenos y construcciones se encuentran en garantía de préstamos y pólizas mencionados en la Nota 15 de esta memoria consolidada.

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos que, al 31 de diciembre de 2009 estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en euros:

| | 31/12/2009 |
|--------------------------------|------------|
| Equipos proceso de información | 9.560,94 |

NOTA 8. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el detalle de las participaciones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

| Sociedad | % Participación | Valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación al 31/12/2009 | Valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación al 31/12/2008 |
|---------------------------------------|-----------------|---|---|
| Claper Promocions Inmobiliaries, S.L. | 33,33 | - | - |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 50,00 | 2.160,00 | 2.160,00 |
| Wiltord Promodesarrollo, S.L. | 50,00 | - | - |
| Domus Habitatge, S.L. (*) | 50,00 | 69.394,97 | - |
| | | 71.554,97 | 2.160,00 |

(*) En el ejercicio anterior esta sociedad se consolidaba bajo el método de la integración proporcional.

El desglose de la composición del patrimonio neto de las sociedades participadas contabilizadas por el método de la participación, al 31 de diciembre de 2009, es el siguiente, en euros:

| Sociedad | Fecha último balance disponible | Capital Social | Reservas | Resultados negativos de ejercicios anteriores | Resultado de ejercicio | Patrimonio Neto |
|---|---------------------------------|----------------|--------------|---|------------------------|-----------------|
| Claper Promocions Inmobiliaries, S.L. (*) | 31/12/2009 | 3.100,00 | - | (5.075.759,25) | - | (5.072.659,25) |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 31/12/2009 | 4.320,00 | - | - | - | 4.320,00 |
| Wiltord Promodesarrollo, S.L. (*) | 31/12/2009 | 301.000,00 | (106.613,47) | (1.263.549,13) | (66,45) | (1.069.229,05) |
| Domus Habitatge, S.L. | 31/12/2009 | 528.000,00 | 276.180,91 | (347.598,20) | (317.792,77) | 138.789,94 |

(*) Debido a que el Grupo no ostenta el control ni la gestión de estas sociedades, no se ha considerado necesario constituir provisión de riesgos y gastos para responder de su situación patrimonial negativa según el porcentaje de participación. No obstante, dicha situación patrimonial negativa ha supuesto disminuir el valor de las inversiones a cero.

El detalle de los beneficios y pérdidas de las inversiones contabilizadas por el método de la participación, es el siguiente, en euros:

| Sociedad | % Participación | Resultado del ejercicio | Participación en pérdidas por el método de la participación |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------------|---|
| Claper Promocions Inmobiliaries, S.L. | 33,33 | - | - |
| Iberal IV Mediterraneo, S.L. | 50,00 | - | - |
| Wiltord Promodesarrollo, S.L. (*) | 50,00 | (66,45) | - |
| Domus Habitatge, S.L. | 50,00 | (317.792,77) | (158.896,39) |
| | | (317.859,22) | (158.896,39) |

(*) Situación patrimonial negativa que viene del ejercicio anterior, ya está reconocido el valor de las inversiones a cero.

La información relevante de dichas sociedades se encuentra en la Nota 2.

NOTA 9. INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2008 y 2009 es el siguiente, en euros:

| Descripción | Créditos a empresas asociadas y vinculadas | Cartera de valores no corrientes | Otros créditos | Deterioro de otros créditos | Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo | Total |
|--|--|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|--|----------------------|
| Importe a 31 de Diciembre de 2007 | - | 25.830.038,94 | 6.455.378,87 | - | 78.071,10 | 32.363.488,91 |
| Bajas en el perímetro de consolidación | - | - | (6.778,87) | - | (8.908,44) | (15.687,31) |
| Altas | - | 325.000,00 | 1.257.459,71 | - | 5.007,99 | 1.587.467,70 |
| Bajas | - | (8.098.049,55) | (448.600,00) | - | (21.557,31) | (8.568.206,86) |
| Importe a 31 de Diciembre de 2008 | - | 18.056.989,39 | 7.257.459,71 | - | 52.613,34 | 25.367.062,44 |
| Altas | 9.320.896,29 | 1.897.976,14 | - | (7.203.338,71) | 24.010,00 | 4.039.543,72 |
| Bajas | - | (7.755.986,46) | - | - | (3.192,48) | (7.759.178,94) |
| Traspasos | - | (12.084.265,07) | (54.121,00) | - | - | (12.138.386,07) |
| Importe a 31 de Diciembre de 2009 | 9.320.896,29 | 114.714,00 | 7.203.338,71 | (7.203.338,71) | 73.430,86 | 9.509.041,15 |

Créditos a empresas asociadas y vinculadas no corrientes

El detalle de los créditos no corrientes concedidos a empresas asociadas y vinculadas se muestra a continuación, en euros:

| Sociedad | Tipo de Operación | Fecha de la Operación | Importe Disponible | Expiración |
|--|--|-----------------------|---------------------|------------|
| IF-IF Slait, S.L. | Préstamo por importe de 5.000.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 01/10/2009 | 3.875.000,00 | 01/10/2012 |
| IF-IF Slait, S.L. | Préstamo por importe de 2.500.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 30/11/2009 | 2.216.918,47 | 01/10/2012 |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | Préstamo por importe de 150.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 01/10/2009 | 87.105,18 | 01/10/2012 |
| Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. | Préstamo por importe de 150.000,00 euros. Tipo de Interés legal fijado por los Presupuestos Generales del Estado | 01/10/2009 | 141.872,64 | 01/10/2012 |
| CarloFergo 06, S.L. | Crédito por importe de 1.000.000,00 euros | 16/11/2009 | 1.000.000,00 | 01/06/2012 |
| Carlos Fernández Gómez | Crédito por importe de 2.000.000,00 euros | 20/11/2009 | 2.000.000,00 | 01/06/2012 |
| Total | | | 9.320.896,29 | |

Cartera de Valores No Corrientes

Este epígrafe incluía, en el ejercicio 2008, una operación de cuentas en participación, que consistía en la participación al 40% en un negocio conjunto entre el Grupo 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 Alaurín de la Torre. Al 31 de diciembre de 2008 la inversión realizada en esta operación ascendía a 18.032.459,39 de euros. Asimismo, en caso de que la tasación o valoración de los activos objetos del negocio resultara inferior a las aportaciones realizadas por el Grupo, la sociedad Promo-Barna 2000, S.A. garantizaba esta diferencia hasta un máximo de 5.600.000 euros, mediante las aportaciones realizadas a la Sociedad Dominante por dicho importe a cuenta de una futura ampliación de capital (Nota 20). Star Capital Partners, S.A. renunció a su participación en este negocio conjunto.

Con fecha 27 de mayo de 2009, el Grupo formalizó en escritura pública la resolución del contrato de cuentas en participación mediante la dación en pago por parte de Italhispania, S.L. y Promo-Barna 2000, S.A., de varias fincas situadas en los términos municipales de Málaga y Alaurín de la Torre por un valor total de 12.084.265,07 euros (Nota 10). Dicha operación ha dado lugar a unas pérdidas que ascienden a 7.755.986,46 euros (Nota 23.g).

Las altas del ejercicio también incluyen la adquisición, con fecha 28 de julio de 2009, de la nuda propiedad de las participaciones de la Sociedad If If Slait, S.L. La sociedad filial del Grupo denominada Sociedad de Suministros y Servicios Interlaken, S.L.U. adquirió la totalidad de las participaciones sociales a Carlos Fernández Gómez, Fergo Constructora Siglo XXI, S.L. y CarloFergo 06, S.L. (sociedades pertenecientes al Grupo Fergo) por un importe de 90.184,00 euros (Nota 18).

Carlos Fernández Gómez y sus sociedades, accionistas de If If Slait, S.L., han afianzado personalmente las operaciones de promoción inmobiliaria de dicha sociedad, actualmente en vigor. En el acuerdo de compraventa de las participaciones sociales de If If Slait, S.L. se previó expresamente que, con el objeto de limitar temporalmente la disposición sobre dicho patrimonio por parte de Sociedad de Suministros y Servicios Interlaken, S.L.U. en tanto se negocia la limitación, alcance o términos de dichos afianzamientos, Sociedad de Suministros y Servicios Interlaken, S.L.U. adquirirá únicamente la nuda propiedad de las participaciones sociales de If If Slait, S.L., reservándose el usufructo temporal de las mismas Carlos Fernández Gómez y sus sociedades. Es por ello que, los estados financieros de If If Slait, S.L. no consolidan con Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2009. Dicho usufructo se extinguirá una vez tenga lugar alguno de los siguientes acontecimientos:

- 1) Transcurridos 18 meses desde la fecha de compraventa (julio de 2009);
- 2) A la finalización de las negociaciones con las entidades acreedoras de If If Slait, que consisten en ampliar plazos de amortización y supresión de los avales de Carlos Fernández y sus sociedades; o
- 3) A la renuncia de los transmitentes (Carlos Fernández y sus sociedades).

Otros Créditos

Al 31 de diciembre de 2009, el epígrafe de “Otros Créditos”, incluye un importe de 7.203.338,71 euros con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. cuyo detalle se indica a continuación:

- Préstamo de 2.203.338,71 euros correspondientes al importe a cobrar por la venta de la opción de compra del 50% de la participación en un negocio conjunto con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. a esta última.
- Préstamo de 5.000.000 euros para financiar la adquisición del 49,99% de la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L..

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 calificados 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.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo ha estimado que existe incertidumbre en la recuperación de dichos créditos a lo largo del tiempo motivo por el cual ha decidido registrar una provisión por la totalidad del saldo (Nota 23.g).

Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

Las altas del ejercicio se corresponden con el importe entregado por el traslado a las nuevas oficinas de la sede central de la Sociedad Dominante en Paseo de Gracia, 46, Barcelona.

NOTA 10. EXISTENCIAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2008 y 2009, son los que se muestran a continuación, en euros:

| Descripción | Terrenos y Solares | Obras en curso | Edificios adquiridos | Edificios adquiridos | Provisión por deterioro de Existencias | Años Pos. | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|---------------------|-----------------------|
| Importe a 31 de Diciembre de 2007 | 507.919.412,60 | 311.476.600,64 | 27.773.929,30 | 111.519.978,12 | (67.613.904,67) | 5.357.819,12 | 896.433.835,11 |
| Bajas en el perímetro de consolidación | (24.394.958,67) | (21.460.317,65) | (2.709.318,00) | (151.922,52) | 9.055.602,78 | - | (39.660.914,06) |
| Altas | 23.562.771,07 | 37.417.384,22 | 13.041.582,67 | 770.000,00 | (239.245.409,08) | 2.919.981,45 | (161.533.689,67) |
| Bajas | (11.244.176,84) | (43.170.195,45) | (5.054.034,05) | (110.091.024,35) | 15.365.197,56 | (5.357.819,12) | (159.552.052,25) |
| Traspasos | (1.132.491,70) | (109.959.378,50) | 112.368.901,45 | (1.277.031,25) | - | - | - |
| Importe a 31 de diciembre de 2008 | 494.710.556,46 | 174.304.093,27 | 145.421.061,37 | 770.000,00 | (282.438.513,41) | 2.919.981,45 | 535.687.179,13 |
| Altas | 2.434.421,93 | 11.951.445,04 | 3.638.006,10 | - | (47.514.824,35) | 326.402,93 | (29.164.548,35) |
| Bajas | (92.255.804,15) | (47.858.683,37) | (93.875.690,99) | (770.000,00) | 63.048.565,05 | (1.249.884,05) | (172.961.497,51) |
| Traspasos | 34.208.329,50 | (28.959.323,32) | 6.835.258,89 | - | - | - | 12.084.265,07 |
| Importe a 31 de diciembre de 2009 | 439.097.503,74 | 109.437.531,61 | 62.018.635,37 | - | (266.904.772,71) | 1.996.500,33 | 345.645.398,34 |

Estos activos se encuentran en garantía hipotecaria como consecuencia de los créditos recibidos (Nota 15). Se han decretado embargos preventivos sobre las promociones de Martorell, Casares, Lesaka, San Sebastian y Manilva como consecuencia de demandas judiciales por parte de ciertas entidades financieras por incumplimientos en contratos de préstamos (Nota 15). Estos embargos se van a levantar una vez haya finalizado el proceso de refinanciación bancaria en que está inmerso el Grupo.

Asimismo, hay una finca en Arenys que se encuentra en garantía del aplazamiento del pago de la totalidad de los intereses devengados por los Bonos Simples emitidos por la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2009 (Nota 14).

El Grupo considera que no existen existencias de ciclo largo, dado que todos los activos pueden ser vendidos en su estado actual en cualquier momento.

El efecto neto de los traspasos se debe a la adquisición de las fincas de Málaga y Alhaurín de la Torre por la cancelación de las cuentas en participación mencionadas en la Nota 9, registrada en el epígrafe de "Terrenos y Solares".

Asimismo el mencionado epígrafe incluye dos terrenos en Huesca y Totana, por un valor total de 45.441.343,08 euros, cuya compra se ha formalizado mediante escritura pública bajo condición suspensiva. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, no se encuentran liberados de dicha condición suspensiva. Se han considerado existencias del Grupo debido a los elevados pagos a cuenta efectuados hasta la fecha.

Por otra parte, con fecha 12 de febrero de 2009 se ha acordado la resolución del contrato de venta de los terrenos de Albufereta (Alicante), a consecuencia del cual el Grupo devuelve dichos terrenos a la sociedad Nozar, S.A., cancelándose del mismo modo la deuda contraída con la misma, que al 31 de diciembre de 2008 ascendía a 53,5 millones de euros (más IVA), y originando una pérdida, ya registrada como deterioro en el ejercicio anterior, debido a que el importe de los terrenos dados de baja ascendía a 66,9 millones de euros. Esto ha supuesto en el presente ejercicio una reversión por deterioro que se incluye en la Nota 23.d.

Las adiciones en el epígrafe de “Edificios construidos” se corresponden íntegramente con la cancelación de parte de la deuda que mantiene Inmobiliaria Lidaru, S.L. con el Grupo al 31 de diciembre de 2009, mediante la entrega de pisos y locales en Murcia, tal y como se menciona en la Nota 11.

Las bajas en los epígrafes de “Edificios adquiridos” y “Terrenos y solares” incluyen, entre otras, la dación en pago de unas fincas en las localidades de Ibiza, Churra y San Jorge como pago de una deuda contraída con el acreedor ASEFA y la dación en pago de unas fincas en las localidades Zabalgana y Erandio como pago de una deuda contraída con el acreedor CLARIM NAVARRA. Las pérdidas de las operaciones, que ascendían a 1,4 y 5 millones de euros, respectivamente, ya estaban registradas como deterioros, por lo que los mencionados importes se incluyen en las reversiones de los deterioros del presente ejercicio (Nota 23.d).

Las bajas en el epígrafe “Obras en curso” incluyen la dación en pago de la obra de Granollers que fue subastada y adquirida por Banco Santander Central Hispano por el impago de la deuda que el Grupo tenía contraída con dicha entidad por un importe de 16,6 millones de euros. El deterioro que se ha revertido por esta operación ha ascendido a 9,2 millones de euros (Nota 23.d).

Dentro del epígrafe de “Anticipos a proveedores”, se incluye el pago de 300 miles de euros en concepto de opción de compra de 6 fincas que el Grupo tiene intención de adquirir en la localidad de Tortosa con la finalidad de llevar a cabo la construcción de un centro comercial (Decathlon). La fecha límite para la formalización de la compra de las fincas era 30 de marzo de 2010, siendo el importe pendiente de pago de 2.336 miles de euros. En caso de no escriturarse la compra antes de la fecha anteriormente mencionada, se perdería el anticipo entregado. A la fecha actual, la compra aún no se ha formalizado y el Grupo está negociando un alargamiento del plazo para poderla formalizar.

NOTA 11. DEUDORES VARIOS Y CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Al 31 de diciembre de 2009, el principal importe dentro de este epígrafe se corresponde con un saldo a cobrar a la sociedad Iberdrola Inmobiliaria, S.A. por un importe de 2.358.222,00 de euros correspondiente a parte del precio pendiente de cobro por la venta de un solar en Vélez-Málaga en ejercicios anteriores. El cobro de dicho importe está condicionado a la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos objeto de la compraventa. A fecha actual dicho proyecto aún no ha sido aprobado.

Parte de este saldo, por importe de 1.522.822,84 de euros, ha sido pignorado al 31 de diciembre de 2009 como garantía de una póliza de préstamo formalizada con Banco de Valencia (Nota 15).

Deudores varios

Al 31 de Diciembre de 2009, el saldo de este epígrafe incluye, principalmente:

- Un importe de 5.609.736,00 euros que corresponde a pagarés pendientes de cobro de Construcciones Topli, S.L por la venta de las participaciones de Inmobiliaria Lidaru, S.L, cuyo vencimiento fue el 31 de Mayo de 2009. Dicho saldo está totalmente deteriorado al 31 de diciembre de 2009.
- Un saldo de 973.000,00 euros con Malaka de Inversiones, S.L. que corresponde a una deuda por incumplimiento de contrato de una opción de compra. El Grupo demandó a Malaka de Inversiones, S.L. con los que posteriormente llegó a un acuerdo transaccional en fecha 5 de enero de 2009 a través del cual Malaka se compromete judicialmente a abonar a la Sociedad dicho importe. El pago se formalizó mediante la emisión de pagarés con fecha de vencimiento en febrero, marzo, abril y mayo del ejercicio 2009. Dado que a fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas dichos pagarés han sido impagados, el Grupo ha procedido a deteriorar la totalidad del saldo (Nota 23.c).
- Un saldo de 94.121,00 euros con Proyectos y Obras de Levante, S.L., que a fecha de cierre ha sido totalmente deteriorado (Nota 23.c) por tener el Grupo serias dudas acerca de su recuperabilidad.
- Un saldo de 8.126.660,57 euros con Inmobiliaria Lidaru, S.L., que correspondía a la cancelación de los préstamos mantenidos con esta sociedad que se instrumentalizaron mediante 6 pagarés cuyos vencimientos eran de 10.357.058,00 euros en el ejercicio 2008 y 3.000.000,00 en el ejercicio 2009, y que además incluía los intereses devengados y no cobrados por dicho crédito que a cierre del anterior ejercicio ascendían a 85.012,31 euros. En el presente ejercicio se ha obtenido pago parcial del deudor mediante entrega en metálico de 580.883,18 euros y dación en pago de unos pisos y locales en Murcia por importe de 4.649.456,85 euros, IVA incluido (Nota 10). El Grupo deterioró la totalidad del saldo en ejercicios anteriores, pero debido a los pagos parciales del presente ejercicio, se ha procedido a revertir parte del deterioro, por importe de 5.253.540,03 euros (Nota 23.c).

NOTA 12. INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES

La composición y el movimiento de este epígrafe es el siguiente, en euros:

| | 31/12/2008 | Altas | Bajas | 31/12/2009 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Empresas asociadas y vinculadas | | | | |
| Créditos | - | 58.595,82 | - | 58.595,82 |
| Intereses (Nota 23.e) | - | 55.007,41 | - | 55.007,41 |
| Deterioros (Nota 23.g) | - | (55.500,00) | - | (55.500,00) |
| Total empresas asociadas y vinculadas | - | 58.103,23 | - | 58.103,23 |
| Otras inversiones | | | | |
| Inversiones financieras temporales | 480,81 | - | - | 480,81 |
| Imposiciones | 40.301,24 | 902.962,40 | (40.000,00) | 903.263,64 |
| Fianzas | 60.676,68 | - | (2.064,44) | 58.612,24 |
| Total otras inversiones | 101.458,73 | 902.962,40 | (42.064,44) | 962.356,69 |
| Total inversiones financieras corrientes | 101.458,73 | 961.065,63 | (42.064,44) | 1.020.459,92 |

Los créditos con empresas asociadas y vinculadas se detallan en la Nota 18 de esta memoria consolidada.

Dentro del epígrafe de "Imposiciones", un importe de 902.962,40 euros se encuentra pignorado, principalmente para hacer frente a una deuda hipotecaria con el Banco de Valencia (Nota 15).

NOTA 13. PATRIMONIO NETO**Capital Social de la Sociedad Dominante**

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social está representado por 29.646.197 acciones al portador de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 29 de julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó, entre otros puntos, una reducción de capital para la compensación de pérdidas. El importe de la reducción ascendió a 148.230.985,00 euros, previa amortización de las reservas existentes y de la prima de emisión, mediante la disminución del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital en un importe de seis euros a un euro por acción, todo ello con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio contable disminuido por consecuencia de las pérdidas acumuladas.

Desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española, si bien desde Mayo 2008 a Julio 2009 la cotización estuvo suspendida. Su última cotización antes del cierre de cuentas de 2009 fue de 1,21 euros, y al 31 de marzo de 2010 es de 1,35 euros.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2009 son:

| | Numero de acciones | % Participación Directa | % Participación Indirecta |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| D. Enrique Massó Vázquez | 4.006.801 | - | 13,52 |
| Promociones Vandix, S.A. | 7.097.892 | 23,94 | - |
| Kekova, S.L.U. | 2.518.652 | 8,5 | - |
| Societe Generale Bank & Trust | 1.646.885 | 6,69 | - |
| Linax Europe, S.L. | 1.777.880 | 5,99 | - |
| Nozar, S.A. | 1.770.000 | - | 5,97 |
| Devesta Proyectos, S.L.U. | 1.488.149 | 5,02 | - |
| D. Gustavo Etably Gatto | 3.400.000 | 11,47 | - |

Acciones Propias de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2008, la sociedad dominante poseía 54.862 acciones propias, que representaban el 0,19% del capital social a dicha fecha. Al 31 de diciembre de 2009, la sociedad dominante ha vendido la totalidad de sus acciones propias originándose con esta operación un incremento del patrimonio neto que ha ascendido a 122.250,32 euros.

Prima de Emisión de la Sociedad Dominante

Esta reserva se originó como consecuencia de la ampliación de capital del ejercicio 2006. Posteriormente, como consecuencia de la reducción de capital previamente mencionada, la Sociedad Dominante procedió a amortizar la totalidad de la Prima de Emisión que en ese momento ascendía a 123.342.435,00 euros.

Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las Reservas de la Sociedad Dominante, que incluyen los resultados negativos de ejercicios anteriores, es el siguiente, en euros:

| | Euros |
|---|------------------------|
| Reserva legal | 2.964.619,70 |
| Reservas voluntarias | (970.598,68) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (22.380.817,67) |
| | (20.386.796,65) |

Reserva Legal de la Sociedad Dominante

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2009, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

Gestión del Capital

El objetivo del Grupo en la gestión de su capital, entendiéndolo por éste su patrimonio neto, es el equilibrio entre una adecuada política de capitalización de beneficios y una razonable política de dividendos, encaminadas a dotarlo del capital necesario para la continuación de sus actividades. El nivel de capital necesario se establece 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, entendiéndolo 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.

Situación Patrimonial de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2009, el patrimonio neto de la Sociedad Dominante es inferior a la mitad del capital social. En estas circunstancias la normativa mercantil obliga a que se convoque Junta General en el plazo de dos meses para que se adopte el acuerdo de disolver la sociedad, a no ser que se incremente o reduzca el capital social en la medida suficiente. Por otro lado, según el Real Decreto-Ley 10/2008, a los efectos de la determinación de las pérdidas para la reducción obligatoria de capital no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las Cuentas Anuales, derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias durante los dos ejercicios sociales que se cierren a partir de la entrada en vigor de la disposición. Así, pues, aún sin considerar las pérdidas anteriores en la determinación del patrimonio neto, la Sociedad Dominante se encuentra en causa de disolución. Sin embargo, a la fecha actual, la Sociedad Dominante ha realizado ya una ampliación de capital no dineraria (Nota 26), y está en trámites de realizar una ampliación de capital dineraria aprobada por la Junta Extraordinaria de 29 de Julio de 2009 pero pendiente de ejecución a la fecha actual. Con la ampliación de capital no dineraria, ya se ha conseguido reequilibrar la situación patrimonial de la Sociedad a la fecha actual.

NOTA 14. EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la emisión de obligaciones y otros valores negociables, expresadas en euros, es como sigue:

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| <u>No corriente</u> | | |
| Bonos simples | 24.823.275,48 | 24.714.130,90 |
| <u>Corriente</u> | | |
| Intereses devengados | 2.886.400,69 | 1.773.202,06 |
| | 27.709.676,17 | 26.487.332,96 |

El detalle de las emisiones en circulación al 31 de diciembre de 2009, es como sigue:

| Clase | Fecha Emisión | Importe | Tipo interés | Fecha Límite/Amortización |
|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|
| Bonos simples | 14/08/2006 | 24.823.275,48 | 5% | 2011 |

El pago de los cupones se realiza el 14 de agosto de cada año. El importe de los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2009 es de 2.886.400,69 euros; 1.000.000,00 correspondientes al cupón de 2008, 1.250.000,00 euros correspondientes al cupón de 2009, 479.452,06 euros correspondientes al cupón de 2010, y 156.948,63 euros correspondientes a intereses de demora por impago.

Existe una garantía hipotecaria concedida a los bonistas de unas fincas de Arenys de Munt de la sociedad del Grupo Fergo Aisa, Interaken Catalonia, S.L.

Con fecha 11 de enero de 2010 tuvo lugar la Asamblea de Bonistas con el fin de proponer una modificación y novación de las condiciones de la emisión de los bonos. Dicha Asamblea aprobó modificar las condiciones de la emisión de bonos, en los siguientes términos:

- Pago del 80% del cupón de 2008 y del cupón de 2009 una vez ejecutada la ampliación de capital dineraria aprobada por la Junta Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009, aplicando un interés de demora del 7% sobre el cupón impagado.
- Aplazamiento del vencimiento del 100% de la emisión al 14 de agosto de 2018, otorgando la opción a los bonistas el 14 de agosto de los años 2011, 2012 y 2013 de canjear voluntariamente los bonos por acciones de **Fergo Aisa, S.A.**

El detalle de las emisiones en circulación, teniendo en cuenta los acuerdos adoptados, expresadas en euros, quedaría como sigue:

| Clase | Fecha Emisión | Importe | Tipo interés | Fecha Límite/Amortización |
|---------------|---------------|---------------|--|---------------------------|
| Bonos simples | 14/08/2006 | 24.823.275,48 | 5% (2007-2011) 6% (2012-2014) 7% (2015-2018) | 2018 |

No obstante, dichos acuerdos están condicionados a la eficacia definitiva del contrato de novación del Préstamo Sindicado (Nota 15).

NOTA 15. PASIVOS FINANCIEROS

El resumen de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se indica a continuación, en euros:

| | 2009 | | 2008 | |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | Corrientes | No corrientes | Corrientes | No corrientes |
| Préstamos y pólizas de crédito | 296.406.033,34 | 298.519,73 | 393.098.444,14 | 400.237,35 |
| Deudas por arrendamientos financieros | 4.208,14 | 15.305,53 | 7.728,30 | 16.316,16 |
| Deudas por intereses | 24.356.938,59 | - | 15.282.746,15 | - |
| | 320.767.180,07 | 313.825,26 | 408.388.918,59 | 416.553,51 |

Préstamos y Pólizas de Crédito

Del total de préstamos y pólizas, un total de 270.469 miles de euros tienen garantía hipotecaria (Notas 7 y 10). Asimismo, existen préstamos y pólizas por un importe global de 82.632 miles de euros cuyo vencimiento es superior a un año.

Al 31 de diciembre de 2009 hay préstamos y pólizas por importe de 47.568 miles de euros incluyendo principal más intereses que, a pesar de no estar vencidos, están siendo reclamados por vía judicial por incumplimiento en el calendario de pagos de principal o intereses.

Al 31 de diciembre de 2009 hay préstamos y pólizas vencidas por un importe total de 125.928 miles de euros, y a la fecha actual el importe asciende ya a 115.240 miles euros. Actualmente estos préstamos y pólizas se encuentran en trámites de refinanciación.

Del importe corriente de préstamos y pólizas, 60.000 miles de euros corresponden al nominal de un préstamo sindicado formalizado en Agosto de 2006, cuyo Banco Agente es Cajasur (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba), que se ha registrado íntegramente como pasivo corriente, dado que el Grupo no cumple con los ratios financieros establecidos en las condiciones del contrato, motivo por el cual se puede exigir la amortización anticipada de todo el préstamo. El Grupo no ha atendido el pago de 15.000 miles de euros de vencimiento de principal a fecha 2 de agosto de 2008, y de 15.000 miles de euros de vencimiento a fecha 3 de agosto de 2009, estando, vencidos e impagados a 31 de diciembre de 2009. Asimismo, existen avales vencidos por importe de 13.367 miles de euros atendidos por el préstamo sindicado.

Las garantías del préstamo son:

- Garantía solidaria de la sociedad dependiente Interlaken 2003, S.L.U., y de los accionistas de la Sociedad Dominante (Garantes solidarios del préstamo) Promociones Vandix, S.A. y Promo Barna 2000, S.A.
- Garantía hipotecaria sobre parte de los activos de Zaragoza, propiedad de la dependiente Interlaken 2003, S.L.U.
- Derecho real de prenda de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Interlaken 2003, S.L.U.

Con fecha 23 de noviembre de 2009, el Grupo ha suscrito con las entidades financieras del préstamo sindicado un contrato de novación en la que han intervenido como garantes solidarios Interlaken 2003, S.L.U. (sociedad participada), Promobarna 2000, S.L. y Promociones Vandix, S.L. (sociedades vinculadas y actuales accionistas de la Sociedad), según el cual se prevé una carencia de 5 años a un tipo de interés asociado de Euribor más un diferencial de 2,5 puntos, que en ningún caso será inferior al 3,5%, y una amortización del principal en 5 años, a través de cuotas anuales, siempre y cuando se den por cumplidas una serie de condiciones suspensivas, entre las cuales podemos destacar:

- Suscripción y desembolso de la ampliación de capital no dineraria cuyo contravalor consiste en la compensación de créditos y aportación de participaciones sociales por un importe mínimo de 72 millones de euros; dicha ampliación fue ejecutada el 4 de enero de 2010 por un importe de 71 millones de euros (Nota 26).
- Novación de la deuda con garantía personal y la deuda con garantía hipotecaria de la Sociedad Dominante en términos similares a los del préstamos sindicado;
- Novación de la deuda de las sociedades del Grupo Fergo que son objeto de integración en el Grupo Fergo Aisa, en términos similares a los del préstamo sindicado; y
- Aceptación por la Asamblea de bonistas de la propuesta de modificación y pago de la emisión de Bonos de Fergo Aisa de Agosto 2006 (Nota 14).

El contrato de novación prevé expresamente que, si llegado el plazo estipulado para el cumplimiento de todas las condiciones suspensivas previstas no se verificara su cumplimiento, las entidades financieras podrán, a solicitud del Grupo y siempre que medie acuerdo de las entidades financieras que conjuntamente representen, al menos, el 90% de la deuda, dispensar al Grupo de dicho cumplimiento.

El contrato de novación prevé expresamente limitaciones al pago de dividendos. El Grupo se compromete a no repartir dividendos hasta la amortización del 50% del importe Préstamo Sindicado. Una vez amortizado dicho porcentaje, y siempre y cuando no existan desviaciones del plan de viabilidad, el Grupo podrá, con autorización de la mayoría de las entidades financieras, repartir dividendos por un importe no superior al 40% del flujo de caja resultante tras la realización de las amortizaciones previstas en el contrato de novación.

Deudas por Intereses

El importe de los intereses devengados con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2009 y que están vencidos a fecha actual asciende a 20.971.546,50 euros.

NOTA 16. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE RIESGOS DE MERCADO

Los análisis de sensibilidad efectuados por el Grupo respecto a los distintos componentes del riesgo financiero al que se encuentra expuesto se detallan a continuación:

| Descripción | 2009 | | 2008 | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Resultados | Patrimonio | Resultados | Patrimonio |
| Incremento interés en 50 puntos básicos | 517.676,14 | 517.676,14 | 668.227,39 | 668.227,39 |
| Decremento interés en 50 puntos básicos | (304.755,94) | (304.755,94) | (353.291,82) | (353.291,82) |
| TOTAL | 212.920,20 | 212.920,20 | 314.935,57 | 314.935,57 |

No hay riesgo de tipo de cambio dado que no hay saldos ni transacciones en moneda extranjera.

NOTA 17. OTROS ACREEDORES NO COMERCIALES

El detalle de otros acreedores no corrientes a 31 de Diciembre de 2009, que coincide con el del ejercicio anterior, es el siguiente:

| | Euros |
|---|----------|
| Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo | 9.145,00 |

NOTA 18. SALDOS CON EMPRESAS ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2009, no eliminados en el proceso de consolidación, se indica a continuación, en euros:

| No corriente | A cobrar | A pagar |
|---|---------------------|----------------------|
| Créditos | | |
| Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. | 141.872,64 | - |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | 87.105,18 | - |
| IF IF Slait, S.L. | 6.091.918,47 | - |
| CarloFergo 06, S.L. | 1.000.000,00 | - |
| Carlos Fernández Gómez | 2.000.000,00 | - |
| Total créditos (Nota 9) | 9.320.896,29 | - |
| Corriente | | |
| Operaciones de tráfico | | |
| Promo Barna 2000, S.A. | 2.776.506,00 | (**) 12.251.287,55 |
| Star Capital Partners, S.L. | - | (**) 12.156.783,69 |
| Claper Promocions Inmobiliarias, S.L. (*) | 1.046.575,38 | - |
| Arcasa Home, S.L. | - | 9.276.860,94 |
| Wiltord Promodesarrollo, S.L. | - | 151.506,00 |
| Fergo Constructora Siglo XXI, S.L. (***) | - | 20.116,00 |
| CarloFergo 06, S.L. (***) | - | 32.704,00 |
| Carlos Fernández Gómez (***) | - | 37.364,00 |
| Goldoil Orokuibir | - | 731.264,25 |
| Total operaciones de tráfico | 3.823.081,38 | 34.657.886,43 |
| Créditos e intereses | | |
| Arcasa Home, S.L. | 3.042,32 | - |
| Inmobiliaria Can Gili, S.A. | 50.000,00 | - |
| Claper Promocions Inmobiliarias, S.L. | 5.500,00 | - |
| Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. | 53,50 | 212.000,00 |
| Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. | 1.044,29 | - |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | 672,76 | - |
| IF IF Slait, S.L. | 53.290,36 | - |
| CarloFergo 06, S.L. | - | 60.516,20 |
| Deterioros | | |
| Inmobiliaria Can Gili, S.A. | (50.000,00) | - |
| Claper Promocions Inmobiliarias, S.L. | (5.500,00) | - |
| Tota créditos e intereses (Nota 12) | 58.103,23 | 272.516,20 |

(*) Al 31 de diciembre de 2009, el saldo con Claper Promocions Inmobiliarias, S.L. esta provisionado en su totalidad dentro del deterioro del epígrafe "Deudores Corrientes" del Balance de Situación adjunto.

(**) Estos saldos se han capitalizado en la ampliación de capital no dineraria realizada el 4 de enero de 2010 (ver Nota 26).

(***) Saldos que se corresponden con la adquisición de la nuda propiedad de las participaciones sociales de la sociedad IF IF Slait, S.L. (Notas 9 y 23.e).

Adicionalmente, diversos accionistas han realizado aportaciones en concepto de una futura ampliación de capital, las cuales se detallan más ampliamente en la Nota 20 de esta memoria.

A efectos comparativos, se muestra a continuación el detalle de los saldos corrientes mantenidos con empresas asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2008, no eliminados en el proceso de consolidación, en euros:

| | A cobrar | A pagar |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Operaciones de tráfico | | |
| Promo Barna 2000, S.A. | 4.606.668,15 | 4.329.790,36 |
| Claper Promocions Inmobiliarias, S.L. | 1.046.575,38 | - |
| Nozar, S.A. (Nota 13) | - | 62.024.902,82 |
| Arcasa Home, S.L. | - | 12.822.865,23 |
| Star Capital Partners, S.L. | 258.030,00 | 1.585.018,69 |
| Wiltord Promodesarrollo, S.L. | - | 151.506,00 |
| Construcciones Riera, S.A. | - | 16.399,59 |
| Total operaciones de tráfico | 5.911.273,53 | 80.930.482,69 |
| Créditos e intereses | | |
| Arcasa Home, S.L. | - | 47.000,00 |
| Total créditos e intereses | - | 47.000,00 |
| | 5.911.273,53 | 80.977.482,69 |

NOTA 19. ACREEDORES COMERCIALES CORRIENTES

El detalle de otros acreedores comerciales a 31 de Diciembre de 2009 y 2008 es como sigue, en euros:

| | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Deudas por compras o prestaciones de servicios | 61.979.956,99 | 81.629.765,55 |
| Deudas representadas por efectos a pagar | 12.751.274,01 | 21.263.012,30 |
| Anticipos de clientes | 9.388.437,91 | 19.867.089,80 |
| | 84.119.668,91 | 122.759.867,65 |

Dicho saldo incluye deudas vencidas al 31 de diciembre de 2009 que, en algunos casos, han dado lugar a reclamaciones judiciales tal y como se menciona en la Nota 22 de esta memoria consolidada. Existen deudas vencidas e impagadas por impuestos de transmisiones patrimoniales y otros tributos por un importe total de 4.758 miles de euros. Se han presentado como garantía de parte de estos pagos unas fincas que el Grupo posee en Zaragoza.

Dentro de los epígrafes “Deudas por compras o prestaciones de servicios” y de “Deudas representadas por efectos a pagar” se encuentra registrado un importe total de 12.751.274,01 euros que tienen vencimiento posterior al 31 de Diciembre de 2009, pero que se registran como corriente por estar financiando la compra de Terrenos y Solares.

NOTA 20. OTRAS DEUDAS

El Grupo tiene registrado dentro de este epígrafe, aportaciones de socios en concepto de una futura ampliación de capital por un importe total que asciende a 8.827.237,95 euros, según la siguiente composición:

| | Euros |
|--|---------------------|
| Cosmani, S.L. | 738.547,95 |
| Promo Barna 2000, S.A. | 5.588.690,00 |
| Enrique Masó | 1.500.000,00 |
| Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, M.S.R.P.F. | 1.000.000,00 |
| | 8.827.237,95 |

También está incluido dentro de este epígrafe un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2008) por un importe que asciende a 9.508.000,00 euros de nominal más 31.094,59 de intereses devengados. Este préstamo tenía vencimiento el 10 de noviembre de 2009 prorrogable por un periodo de 6 meses y devenga un tipo de interés equivalente al legal del dinero vigente. Asimismo, también se incluye dentro de este epígrafe un saldo a pagar a Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, M.S.R.P.F. por importe de 1.908.100,00 como consecuencia de la operación de compraventa del edificio de Paseo de Gracia (Barcelona) en el ejercicio 2008.

A fecha actual, la mayoría de estos pasivos ha sido capitalizada en la ampliación de capital por aportación no dineraria que tuvo lugar el 4 de enero de 2010 (Nota 26), según el siguiente detalle, en euros:

| | Euros |
|-----------------------|----------------------|
| Promobarna 2000, S.A. | 5.588.690,00 |
| Enrique Masó | 1.500.000,00 |
| Genís Marfà Pons | 9.426.270,00 |
| | 16.514.960,00 |

Adicionalmente, el pasivo mantenido con Cosmani, S.L., ha sido reclamado judicialmente por estar vencido al 31 de diciembre de 2009 (Nota 22). A fecha actual se está negociando el pago con los administradores concursales de dicha sociedad.

NOTA 21. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente, en euros:

| | 2009 | | 2008 | |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | A Cobrar | A Pagar | A Cobrar | A Pagar |
| No corriente: | | | | |
| Impuesto sobre beneficios diferido | - | 10.282.129,52 | - | 13.002.889,04 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | - | 5.918.767,20 | - | 4.790.636,10 |
| | - | 16.200.896,72 | - | 17.793.525,14 |
| Corriente: | | | | |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 4.439.133,88 | 15.998.326,56 | 15.366.905,40 | 2.319.443,36 |
| Devolución de Impuestos | 232.088,90 | - | 46.823,71 | - |
| Retenciones por IRPF | - | 334.665,66 | - | 318.997,05 |
| Organismos de la Seguridad Social | - | 55.192,50 | - | 85.063,74 |
| Impuesto sobre Sociedades 2007 | - | - | 64.275,91 | - |
| Impuesto sobre Sociedades 2008 | - | - | 125.159,65 | - |
| Impuesto sobre Sociedades 2009 | 2.409,72 | - | - | - |
| | 4.673.632,50 | 16.388.184,72 | 15.603.164,67 | 2.723.504,15 |

El Grupo ha solicitado el aplazamiento de los pagos de IVA correspondientes a los meses de marzo y abril de 2008 por un importe total que asciende a 7.185.954,18 euros, así como el aplazamiento del pago del IVA del mes de mayo de 2009 que asciende a 2.902.846,50. A 31 de diciembre de 2009, el importe pendiente de pago asciende a 9.639.249,66 euros de los cuales 8.798.256,42 euros se corresponden con cuotas de principal, y 840.993,24 euros se corresponden con intereses de demora. Al 31 de diciembre de 2009 3.720.482,46 tienen vencimiento en 2010, y el resto tiene vencimiento a largo plazo según el siguiente detalle:

| Vencimiento | Euros |
|-------------|---------------------|
| 2011 | 3.453.505,80 |
| 2012 | 1.931.071,73 |
| 2013 | 534.189,67 |
| | 5.918.767,20 |

El pago de estos impuestos se encuentra garantizado por unas fincas en Estepona pertenecientes a la sociedad dependiente Interlaken 2003, S.L.U.

Asimismo, el Grupo ha solicitado el aplazamiento del pago del IVA correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2009 por un importe que asciende a 9.061.066,82 euros, aunque a fecha actual aún no ha sido aprobado por parte de la Administración Pública

Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2009 el Grupo ha solicitado el aplazamiento del pago del IRPF correspondiente al mes de diciembre de 2009 por importe de 200.111,43 euros, así como el aplazamiento del pago de los seguros sociales correspondientes al mes de noviembre de 2009 por importe de 17.335,23 euros. A fecha actual, dichas solicitudes están pendientes de aprobación por parte de la Administración Pública.

Al 31 de diciembre de 2009, existen impuestos vencidos e impagados a la Administración Pública por valor de 3.284.560,16 euros, la mayor parte de ellos por valor de 3.214.546,38 euros, correspondiente a cuotas de IVA. A fecha actual, se está negociando con la Administración Pública una nueva propuesta de plan de pagos de dicho importe.

Situación Fiscal

El Grupo, a excepción de Constructora Aldabea, S.L.U., Promociones Irigaray, S.A.U., Anibex Ten, S.L. y Construcciones Altxutxate, S.L.U., está acogido al régimen de tributación consolidada, por lo que cada una de las sociedades que lo compone tiene obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades conjunta. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen sobre la base imponible del 30%.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. Cada una de las sociedades del grupo aplica de forma individual las diferencias temporales y permanentes, así como de las deducciones que se puedan aplicar en la declaración del impuesto de sociedades.

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro periodos impositivos. Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que les son aplicables. En opinión de la dirección de la Sociedad Dominante y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los periodos abiertos a inspección.

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente, en euros:

| | 2009 | 2008 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto del Impuesto sobre Sociedades | (98.998.742,75) | (284.959.390,93) |
| Ajustes al beneficio consolidado del ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los ajustes de consolidación | (23.551.647,34) | 81.131.518,75 |
| Diferencias permanentes: | | |
| Aumentos | 25.804.054,53 | 64.403.609,88 |
| Disminuciones | (8.398.682,97) | (22.120.964,30) |
| Base Imponible (Resultado Fiscal) | (105.145.018,53) | (161.545.226,60) |

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes, en euros:

| | 2009 | 2008 |
|---|-------------------|---------------------|
| Cuota al 30% sobre la Base Imponible | - | - |
| Menos: deducciones | - | - |
| Cuota Líquida | - | - |
| Menos: retenciones y pagos a cuenta | (2.409,72) | (125.159,65) |
| Cuota a devolver | (2.409,72) | (125.159,65) |

El ingreso por Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, incluye los siguientes conceptos, en euros:

| | 2009 | 2008 |
|--|-----------------------|------------------------|
| Provisión de gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio en concepto de Impuesto sobre Sociedades por las distintas sociedades del Grupo | - | 28.621,90 |
| Menos: Ajustes de consolidación | (2.720.759,52) | (48.436.955,34) |
| Ingreso consolidado por Impuesto sobre Sociedades | (2.720.759,52) | (48.408.333,44) |

El detalle de los impuestos diferidos de pasivo y su variación se muestra a continuación, en euros:

| | 2008 | 2009 | Variación |
|-------------|---------------|---------------|----------------|
| Existencias | 13.002.889,04 | 10.282.129,52 | (2.720.759,52) |

Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar Fiscalmente

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes. El Grupo posee las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente y que no han sido activadas:

| Año de origen | Año Límite de Deducción | Euros |
|---------------|-------------------------|-----------------------|
| 2003 | 2018 | 140.788,29 |
| 2004 | 2019 | 385.348,86 |
| 2005 | 2020 | 295.602,86 |
| 2006 | 2021 | 309.303,32 |
| 2007 | 2022 | 108.974.045,97 |
| 2008 | 2023 | 161.545.226,60 |
| 2009 | 2024 | 105.145.018,53 |
| | | 376.795.334,43 |

Otra información Fiscal

En el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante efectuó dos ampliaciones de capital mediante el canje de valores y la aportación de activos. En este sentido, las citadas operaciones se acogieron al Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Impuesto de Sociedades.

Los elementos de inmovilizado financiero incorporados en la primera ampliación de capital del 12 de junio de 2006, mediante canje de participaciones de la mercantil Interlaken 2003, S.L. por los anteriores accionistas que eran personas jurídicas, fueron los siguientes:

| Cedente | Año de adquisición del cedente | Participaciones cedidas | Valor contable del cedente en euros | Valor de la cesión en euros |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Promociones Vandix, S.A. | 24/02/2003 | 171.004 | 171.004,00 | |
| | 17/06/2004 | 141.231 | 141.231,00 | |
| | 20/12/2005 | 417.794 | 11.437.528,54 | |
| Totales | | 730.029 | 11.749.763,54 | 51.998.672,00 |
| Promo Barna 2000, S.A. | 21/02/2003 | 3.012 | 3.012,00 | |
| | 24/02/2003 | 338.996 | 338.996,00 | |
| | 17/06/2004 | 282.462 | 282.462,00 | |
| | 20/12/2005 | 648.787 | 17.761.192,91 | |
| Totales | | 1.273.257 | 18.385.662,91 | 90.691.832,00 |
| Star Capital Partners, S.A. | 20/12/2005 | 177.117 | 4.848.754,99 | |
| Totales | | 177.117 | 4.848.754,99 | 12.615.735,00 |
| Iniciativas Fater, S.L. | 20/12/2005 | 16.471 | 1.173.146,97 | |
| Totales | | 16.471 | 1.173.146,97 | 1.173.205,00 |
| Online Network, S.L. | 20/12/2005 | 2.938 | 209.250,24 | |
| Totales | | 2.938 | 209.250,24 | 209.275,00 |

NOTA 22. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, los principales litigios en los que se halla inmerso el Grupo, son los siguientes:

- La Sociedad Dominante ha sido demandada por UNICAJA en reclamación del pago de una póliza mercantil de crédito en cuenta corriente vencida en fecha seis de septiembre de 2008, por importe de 3.059.927,86 euros, más intereses y costas. Se ha recibido en el domicilio social diligencia de ordenación mediante la cual se libra mandamiento de embargo sobre fincas de Manilva.
- La Sociedad Dominante ha sido demanda por la entidad CB Richard Ellis, S.A. en reclamación de pago de una comisión por intermediación en la venta de los locales de Paseo de Gracia número 30, de Barcelona, por importe de 578.200 euros, más intereses y costas. En este procedimiento ha recaído sentencia número 10/2009, condenando a la Sociedad Dominante al pago de la cantidad de principal por importe de 578.200 euros más intereses y costas.
- La Sociedad Dominante ha sido demanda por la entidad T. PLUS P COSNTRUCCIONES, S.L. en reclamación de pago de la cantidad de 316.849,65 euros, más intereses y costas, por los trabajos de encargo de redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y dirección técnica de la promoción de un conjunto de edificios. En este procedimiento ha recaído sentencia número 359/2008, condenando a la Sociedad Dominante al pago de la cantidad de principal por importe de 316.849,65 euros más intereses y costas. Se ha dictado providencia librando embargo de las cuentas de la Sociedad Dominante así como de las devoluciones de cantidades que efectúe la Agencia Tributaria a esta última.
- La Sociedad Dominante ha sido codemanda por la entidad CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA juntamente con la entidad PROMOCIONES ALMENACIR, S.L. en reclamación de pago de una serie de pagarés librados por importe total de 9.123.495,25 euros más intereses y costas. El Juez decretó el embargo preventivo de la participación indivisa que la Sociedad Dominante tiene sobre fincas sitas en Manilva.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por Jones Lang “la Salle” por el pago pendiente de una factura originada por la intermediación de Jones Lang en la venta del edificio de Manuel Tovar de Madrid por un importe que asciende hasta la fecha a 318.821,36 más intereses legales y costas.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por la entidad AUXISER MADRID SERVICIOS AUXILIARES, S.L. en reclamación del pago de dos facturas por prestación de servicios por importe total de 13.976,52 euros, más intereses y costas.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por D. Manuel Balcells Caze, en reclamación del pago de 72.940 euros de principal más 600 euros de indemnización, más intereses y costas, correspondientes al acuerdo de baja laboral firmado con la empresa. En este procedimiento ha recaído sentencia número 248/09, condenando a la Sociedad Dominante al pago de la cantidad de principal por importe de 73.540 euros más intereses y costas.

- La Sociedad Dominante ha sido demandada por la entidad CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, en reclamación del pago de una póliza de crédito en cuenta corriente por importe de 3.400.659,80 euros, más intereses y costas. Se despachó ejecución de las cantidades que la Sociedad Dominante deba recibir como devoluciones de la Agencia Tributaria.
- La Sociedad Dominante ha sido demandado por Cosmani, S.L. en relación a la aportación de 2.000.000 euros realizada el 8 de agosto de 2007 a cuenta de una futura ampliación de capital. Con fecha 21 de febrero de 2008, la Sociedad llegó a un acuerdo con Cosmani, S.L., habiéndose pagado ya la cantidad de 1.300.000 euros en el primer trimestre del ejercicio 2008. A la fecha actual Cosmani, S.L. se encuentra en "Concurso de Acreedores". La Sociedad Dominante recibió Auto del Juez mediante el cual se despachó ejecución contra esta última por importe de 794.540,05 euros más intereses, gastos y costas.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., en reclamación del pago de una póliza de préstamo por importe 4.396.291,23 más intereses y costas. El Juez despachó ejecución frente a la Sociedad Dominante por la cantidad de 4.396.291,23 euros de principal más intereses, costas y gastos, decretando el embargo de determinadas fincas sitas en Estepona, Martorell y Manilva.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por PROMOCIONES ESTUDIOS Y SERVICIOS, S.L. en reclamación de facturas impagas correspondientes a gestiones de intermediación efectuadas por la demandante. El importe reclamado asciende a 504.119,86 euros más intereses, costas y gastos.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. en reclamación del pago de un póliza de crédito por importe de 7.071.293,25 euros de principal más intereses y costas. El Juez despachó ejecución, solicitando el embargo de determinadas fincas de Estepona, Martorell y Manilva.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por BANCO DE ANDALUCÍA, S.A. en reclamación de una póliza de contrato de cuenta de crédito vencida, por importe de 1.084.339,16 euros más intereses y costas. Se ha decretado el embargo de fincas sitas en Manilva (Málaga).
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por ALD AUTOMOTIVE, S.A. por la falta de pago de cuotas de renting por vehículos por un importe que asciende hasta la fecha a 29.742,30 euros más intereses legales y costas.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada por D. Manuel Balcells Caze en reclamación de cuotas impagadas por el renting de un vehículo que tenía asignado como parte del acuerdo de baja laboral acordado con la empresa. El Sr. Balcells reclama 39.983 euros más 6.000 euros de indemnización, más costas y gastos.

- La Sociedad Dominante ha sido demandada por CAJA CASTILLA LA MANCHA en ejecución de una póliza vencida por un total importe de 3.381.262,59 euros más intereses y costas.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada conjuntamente con D. Genís Marfá Pons (ex presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), Expectativas Ferlox 99, S.L., Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.U. y Wiltord Promodesarrollo, S.L. por Ship & Boat, S.L., solicitando el cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa de participaciones sociales de Wiltord Promodesarrollo, S.L., de 20 de marzo de 2007, suscrito entre Ship & Boat, S.L., Expectativas Ferlox 99, S.L. y D. Genís Marfá Pons por importe de 17.171.915,57 euros. Ship & Boat, S.L. formalizó el recurso de apelación contra el auto de fecha 20 de diciembre de 2007 por el que el Juzgado desestimó las medidas cautelares consistentes en el embargo preventivo de bienes de la Sociedad y otros demandados por importe de 17.171.915,57 euros. Dicho recurso fue objeto de resolución por parte del Tribunal favorablemente a los intereses de Ship & Boat, S.L.. No obstante, ha sido solicitada una aclaración del auto por incongruencia omisiva, motivada por el hecho de que en el auto se decreta el embargo preventivo simultáneo de Fergo Aisa y del Sr. Marfá.
- El Grupo ha recibido un total de veintiséis demandas en relación con la promoción que ha realizado en Casares del Sol. El objeto de todas las demandas es la resolución de los respectivos contratos de compraventa de inmuebles, así como solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, los intereses devengados y las costas procesales. De las veintiséis demandas notificadas: (a) siete ya han sido juzgadas por los tribunales, e Interlaken 2003, S.L.U. ha sido condenada a devolver a los compradores las cantidades entregadas, que ascienden en su conjunto a 822.518,94 euros de principal, más intereses y costas; (b) dos demandas han sido resueltas en favor de Interlaken 2003, S.L.U.; (c) una demanda fue retirada por la parte actora, quien desistió de sus pretensiones; y (d) dieciséis demandas están en curso, siendo el importe global reclamado a la Sociedad por estas de 1.747.160,12 euros de principal, más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la entidad CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CÓRDOBA, por la falta de pago de una póliza de afianzamiento de dos avales, los cuales fueron ejecutados. El importe reclamado asciende a 231.431,71 euros de principal más intereses y costas. El Juez decretó el embargo de determinadas fincas de Casares.
- El Grupo ha sido demandado por Javier Carretero y Asociados, S.L., por la falta de pago de seis facturas de prestación de servicios jurídicos. El importe reclamado asciende a 20.880€ de principal, más intereses y costas. En este procedimiento ha recaído sentencia condenando al Grupo al pago de 20.880 € de principal más intereses y costas.
- El Grupo ha sido codemandado junto con ARCASA HOME, S.A., por la compañía ARCOS, JARDINERÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.L., quien solicita la devolución de las cantidades retenidas por ARCASA HOME, S.A. como garantía de la correcta ejecución del contrato de servicios de jardinería para una promoción de Interlaken 2003, S.L.U. El importe reclamado asciende a 36.215,34 euros más intereses y costas.

- El Grupo ha sido demandado por GRUPO MGO, S.A., en reclamación del pago de seis facturas correspondientes a la ejecución por parte de la actora de unos trabajos de coordinación en materia de seguridad y salud en la obra. El importe reclamado asciende a 22.877,52 euros de principal, más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por STARPROTEC, S.L. en reclamación del pago de dos facturas correspondientes a los servicios de vigilancia prestados por la actora. El importe reclamado asciende a 13.641,16€ más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por PYDE CONSULTORIA, S.L. por la falta de pago de diversas facturas correspondientes a la prestación de servicios de vigilancia, por importe total de 42.728,56€. La demandante reclama el principal más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la Comunidad de Propietarios de Casares del Sol PM-2, en reclamación de desperfectos en la construcción. La demandante reclama 662.324€ más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la Comunidad de Propietarios de Casares del Sol PM-1, reclamando que INTERLAKEN 2003, S.L.U. realice unas obras de reparación valoradas en 135.212,41€, o bien, lo realice una empresa contratada por la demandante, pero a costa de la demandada.
- El Grupo ha sido demandado por la entidad CAIXARENTING, S.A. por falta de pago de cuotas devengadas por el renting de un vehículo. La demandante reclama 50.253,96€ más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la empresa ATXAGA DOS IBÉRICA, S.L. en reclamación de una comisión por la intermediación en la venta, en contrato privado, de unos terrenos en la población de Lesaka. La demandante reclama 1.102.000 euros de principal, más intereses y costas. El Juez ha decretado como medida cautelar, el embargo preventivo de determinadas fincas sitas en Mokarte, propiedad del Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por la entidad CAIXARENTING, S.A. por el impago de tres cuotas correspondientes a un contrato de renting de vehículos, así como por la decisión unilateral de devolver el vehículo y resolver anticipadamente el contrato por parte de la demandada. El importe reclamado asciende a 16.518,90 euros de principal e intereses más costas. En este procedimiento ha recaído sentencia condenando al Grupo al pago de la cantidad de principal más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la entidad CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, por la falta de pago de una póliza de arrendamiento financiero (leasing). El importe reclamado asciende a 25.377,28€ de principal, más 7.400 euros de mora calculados hasta el 29 de diciembre de 2008, más intereses y costas.

- El Grupo ha sido demandado por una persona física a los efectos de solicitar la resolución judicial de un contrato de compra de unos inmuebles, suscrito por la demandante con el Grupo, así como la devolución de las cantidades entregadas a cuenta. El importe reclamado asciende a 12.929,05 euros más intereses y costas. En este procedimiento ha recaído sentencia condenando al Grupo al pago de la cantidad principal más intereses y costas. El Grupo ha recurrido la sentencia. La demandante ha solicitado ejecución de sentencia.
- El Grupo ha sido demandado por la entidad CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, por la falta de pago de dos préstamos a interés variable. El importe reclamado asciende en su conjunto a 80.456,63 euros de principal, más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la entidad CAJA LABORAL POPULAR, por la falta de pago de las mensualidades derivadas de préstamo hipotecario, reclamando 7.000.000 de euros más intereses y costas. Se señaló subasta de las fincas dadas en garantía del préstamo para el 19 de enero de 2010.
- El Grupo ha sido demandado por la compañía MAQUINZA, S.A. por el impago de una factura de reparación de maquinaria, por importe de 2.301,14 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la compañía NORESTE DE MAQUINARIA, S.A. por el impago de una factura derivada de los servicios prestados por la demandante durante el año 2008, por importe de 10.054,51 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por dos particulares por la reclamación de defectos en vivienda, por importe de 14.959 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por dos trabajadores, por la falta de pago de indemnizaciones de despido por importe de 1.600 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por un particular, por daños en su vivienda como consecuencia de las obras realizadas por el Grupo en el solar colindante a la misma. Reclaman el pago de 2.747,70 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por dos particulares por el incumplimiento de un contrato de compraventa, solicitando la ejecución de un aval y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta de la compra del inmueble, más intereses y costas. El importe principal reclamado asciende a 68.042,75 euros.
- El Grupo ha sido demandado por BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. en ejecución hipotecaria, y por importe de 4.000.000 de euros más intereses, gastos y costas.
- El Grupo ha sido demandado por un particular, por reclamaciones pendientes de solucionar en su vivienda. Reclaman el pago de 2.531,44 euros más intereses y costas.

- El Grupo ha sido demandado por la compañía CERÁMICA TUDELANA, S.A. por el impago de dos facturas, por importe de 3.777,44 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha recibido veinte demandas en relación con la promoción que ha realizado en Avenida Aragón nº 402, de Barajas (Madrid). El objeto de todas las demandas es solicitar la resolución de los contratos de compraventa de inmuebles, así como la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, los intereses devengados y las costas procesales. De las veinte demandas notificadas: (a) ocho ya han sido juzgadas por los tribunales, y el Grupo ha sido condenado a devolver a los compradores las cantidades entregadas, que ascienden en su conjunto a 672.396,5 euros de principal, más intereses y costas; y (b) doce demandas están en curso, siendo el importe global reclamado al Grupo por estas de 887.470,76 euros de principal, más intereses y costas.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo ha procedido a realizar una provisión global por los pasivos objetos de demandas que no se encontraban registrados contablemente y que según los Abogados de la Sociedad tienen altas posibilidades de ser desfavorables para la misma, de 9.436 miles de euros (Nota 23.c), siendo el saldo de esta provisión al 31 de diciembre de 2009 de 9.563 miles de euros. El Grupo estima que dichas demandas serán levantadas en el momento en que finalice el proceso de refinanciación bancaria en que está inmerso a fecha actual.

NOTA 23. INGRESOS Y GASTOS

a) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------------|---------------------|
| Sueldos y salarios | 1.699.024,75 | 3.312.795,11 |
| Indemnizaciones | 16.915,50 | 936.323,77 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 1.715.940,25 | 4.249.118,88 |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 214.122,38 | 466.369,11 |
| Otros gastos sociales | 42.215,84 | 26.499,61 |
| Cargas sociales | 256.338,22 | 492.868,72 |
| Total Gastos de Personal | 1.972.278,47 | 4.741.987,60 |

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2009 y 2008 es de 20 y 88 personas respectivamente, distribuidas por categorías y sexos de la siguiente forma:

| | 2009 | | 2008 | |
|----------------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Dirección | 2 | - | 12 | 2 |
| Administración | 6 | 8 | 9 | 10 |
| Técnicos | 4 | - | 5 | 4 |
| Construcción | - | - | 44 | - |
| Mantenimiento | - | - | - | 2 |
| | 12 | 8 | 70 | 18 |

b) Otros Gastos de Explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------------|----------------------|
| Arrendamientos y cánones | 161.302,09 | 437.219,48 |
| Reparaciones y conservación | 182.285,87 | 283.695,48 |
| Servicios profesionales independientes | 24.529.868,53 | 12.325.243,24 |
| Transportes | 3.752,58 | 7.889,73 |
| Primas de seguros | 45.888,48 | 89.110,81 |
| Servicios bancarios y similares | 248.786,27 | 212.121,96 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 3.458,10 | 557.792,55 |
| Suministros | 99.413,32 | 152.376,38 |
| Otros servicios | 700.250,48 | 2.855.019,83 |
| Tributos | 6.141.974,65 | 1.923.150,24 |
| Otros gastos de gestión corriente | 200.476,03 | 841.752,60 |
| Total Servicios Exteriores | 32.317.456,40 | 19.685.372,30 |

c) Variación de las Provisiones de Tráfico

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | 2009 | 2008 |
|---|---------------------|---------------------|
| Provisión para demandas (Nota 22) | 9.435.721,17 | - |
| Pérdidas de créditos comerciales incobrables | 549.085,92 | 755.777,13 |
| Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico de deudores corrientes (Nota 11) | 1.067.121,00 | 10.228.398,05 |
| Aplicaciones del ejercicio | (5.253.540,03) | (8.516.567,00) |
| | 5.798.388,06 | 2.467.608,18 |

d) Gastos por Deterioro y Resultados por Enajenaciones y Otras

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| Euros | |
|---|------------------------|
| Deterioro de existencias (Nota 10) | 47.514.824,35 |
| Reversión del deterioro de existencias (Nota 10) | (63.048.565,05) |
| Resultado por enajenación del inmovilizado material | (224.709,09) |
| Pérdidas por la baja de instalaciones de las antiguas oficinas de la sede del Grupo | 190.107,01 |
| | (15.568.342,78) |

e) Transacciones con Empresas Asociadas y Partes Vinculadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2009 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y no eliminadas en el proceso de consolidación se detalla a continuación, en euros:

| | Adquisición de participaciones sociales | Servicios recibidos | Intereses abonados | Abono de certificaciones de obra |
|---|---|----------------------|--------------------|----------------------------------|
| Promo-Barna 2000, S.A. | - | 8.187.105,21 | - | - |
| Star Capital Partners, S.A. | - | 10.768.834,09 | - | - |
| IF-IF Slait, S.L. | - | - | 53.290,36 | - |
| Fergo Constructora Siglo XXI, S.L. | 20.116,00 | - | - | - |
| CarloFergo 06, S.L. | 32.704,00 | - | - | - |
| Carlos Fernández Gómez | 37.364,00 | - | - | - |
| Alternativas Técnicas de Forjados, S.L. | - | - | 1.044,29 | - |
| Tècniques d'Aixecament, S.L. | - | - | 672,76 | - |
| Arcasa Home, S.L. | - | 22.502,85 | - | 2.717.979,95 |
| Goldoil Orokuibir | - | 762.638,15 | - | - |
| | 90.184,00 | 19.741.080,30 | 55.007,41 | 2.717.979,95 |

Dichas transacciones se han realizado a precios y condiciones de mercado.

Asimismo, tal y como se indica en la nota 10 de esta memoria, durante el ejercicio 2009 se ha resuelto el contrato de compra de las fincas de Albufereta mantenido con la sociedad Nozar, S.A. Dicha operación ha generado pérdidas por valor de 13,3 millones de euros que ya estaban provisionadas en el ejercicio anterior.

A efectos comparativos, se presenta a continuación el importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2008 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y no eliminadas en el proceso de consolidación, en euros:

| | Compras | Servicios recibidos | Pérdidas por operaciones |
|----------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Promo-Barna 2000, S.A. | - | 75.846,09 | - |
| Arcasa Home, S.L. | 13.025.517,89 | - | - |
| Star Capital Partners, S.A | - | 809.406,00 | - |
| Nozar, S.A. | - | - | 1.714.068,01 |
| | 13.025.517,89 | 885.252,09 | 1.714.068,01 |

f) Importe neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para los ejercicios 2009 y 2008 se muestra a continuación:

| | 2009 | | 2008 | |
|------------------------|----------------|--------|---------------|--------|
| | Euros | % | Euros | % |
| Promoción inmobiliaria | 129.861.552,95 | 100,00 | 89.298.967,08 | 100,00 |

g) Resultado Financiero Neto

La composición de las principales partidas de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

| | Euros |
|--|------------------------|
| Intereses abonados por empresas vinculadas (Nota 23.e) | 55.007,41 |
| Ingresos financieros por deudas de terceros | 339.892,82 |
| Gastos financieros por deudas con terceros | (27.696.804,02) |
| Pérdidas por resolución de contrato de cuentas en participación (Nota 9) | (7.755.986,46) |
| Deterioro de créditos con terceros (Nota 9) | (7.203.338,71) |
| Deterioro de créditos con empresas asociadas y vinculadas (Nota 12) | (55.500,00) |
| | (42.316.728,96) |

NOTA 24. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones al Órgano de Administración y Alta Dirección

El Grupo ha adoptado el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas implantado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que fue aprobado en la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de este Organismo.

- i) El detalle de las remuneraciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

| Concepto retributivo | Euros | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2009 | 2008 |
| Sueldos y salarios | 316.952,00 | 180.000,00 |
| Otras remuneraciones | 80.000,00 | 36.000,00 |
| | 396.952,00 | 216.000,00 |

- ii) El detalle de las remuneraciones devengadas por tipología de Consejero es el siguiente:

| Concepto retributivo | Euros | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2009 | 2008 |
| Externos dominicales | 80.000,00 | 36.000,00 |
| Ejecutivos | 316.952,00 | 180.000,00 |
| | 396.952,00 | 216.000,00 |

- iii) Remuneración total de los Consejeros y porcentaje respecto al beneficio atribuido a la Sociedad Dominante:

| Concepto retributivo | Saldos en euros | |
|---|-----------------|------------|
| | 2009 | 2008 |
| Retribución total de los Consejeros | 396.952,00 | 216.000,00 |
| Remuneración total de los Consejeros / Resultado atribuido a la Sociedad Dominante (expresados en porcentaje) | (0,42%) | (0,09%) |

- iv) Identificación de los miembros que han formado parte de la Alta Dirección durante el ejercicio 2009 y 2008 y que no son consejeros ejecutivos:

| Nombre | Cargo |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| <u>Ejercicio 2009</u> | |
| D. Juan Bautista Fernández Araque | Director General |
| <u>Ejercicio 2008</u> | |
| D. Josep Margalef Herrerías | Director General Corporativo |
| D. Manuel Balcells Caze | Director General Negocio |

Las remuneraciones devengadas a la Alta Dirección en el ejercicio 2009 han sido de 200.893,00 euros. En el ejercicio 2008 fueron de 730.059,94 euros.

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2009, así como a 31 de diciembre de 2008, el Grupo mantiene un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (anterior Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante) por un importe que asciende a 9.508.000 euros (Nota 20). Los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 31.094,59 euros.

Al 31 de diciembre de 2009, así como a 31 de diciembre de 2008, el Grupo ha recibido anticipos de Promo-Barna 2000, S.L. a cuenta de una futura ampliación de capital de la Sociedad Dominante, según se indica en la Nota 20 de esta memoria consolidada.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo ha concedido un crédito a Carlos Fernández Gómez (Presidente del Consejo de Administración) por un importe que asciende a 2.000.000 de euros tal y como se indica en la Nota 9 de esta memoria consolidada.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2009, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

Sin embargo, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, el Presidente del Consejo, Carlos Fernández Gómez, avala personalmente pólizas y préstamos del Grupo por un importe total de 29.936 miles de euros. También avala pagarés por valor de 207 miles de euros.

Participaciones en otras Sociedades

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

| Titular | Sociedad Participada | % Part. | Cargo |
|---------------------------|--|---------|---------------|
| Carlos Fernández Gómez | Carlofergo 06, S.L. | 27,57 | Administrador |
| Carlos Fernández Gómez | Merantana, S.L. | 41,80 | Administrador |
| José Luís Gomariz Verdú | Patirent 2000, S.L. | 6,77 | Consejero |
| José Luís Gomariz Verdú | Rubin Promo 3, S.L. | 20,00 | - |
| José Luís Gomariz Verdú | Monza 2000 Inmobiliaria, S.L. | 7,11 | - |
| José Luís Gomariz Verdú | Good Sabana, S.A. | 4,149 | Consejero |
| José Luís Gomariz Verdú | Europromociones 97 Arroyo de la Miel, S.L. | 4,99 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Europromociones 97 Arroyo de la Miel, S.L. | 9,59 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Monza 2000 Inmobiliaria, S.L. | 18,69 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Good Sabana, S.A. | 6,63 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Versus 2000 Inmobiliaria, S.L. | 2,27 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Mercuri Blau, S.L. | 2,55 | Consejero |
| Ricardo Alxela Campanales | Patirent 2000, S.L. | 6,77 | Consejero |
| Ángel Hortet Previ | Edihor, S.L. | 26,30 | Apoderado |
| Raimon Patau Iglesias | Inmoassets SII, S.A. | 0,004 | - |

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoria de las Cuentas Anuales Consolidadas e individuales del grupo ha ascendido a 100.000 euros. Asimismo, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados, han ascendido a 158 miles de euros.

NOTA 25. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 26. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 29 de julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante adoptó el acuerdo para ampliar el capital social, hasta un importe nominal máximo de 100.050.871 euros, mediante la emisión de 100.050.871 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha Junta General acordó:

- Ampliar el capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales, hasta un importe nominal máximo de 29.002.219 euros mediante la emisión de 29.002.219 acciones de 1 euro de valor nominal cada una;
- Ampliar el capital social por compensación de créditos, hasta un importe nominal máximo de 46.048.652 euros mediante la emisión de 46.048.652 acciones de 1 euro de valor nominal cada una; y
- Ampliar el capital social con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros mediante la emisión de 25.000.000 Acciones Nuevas ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el 4 de enero de 2010, ejecutó el acuerdo de la ampliación no dineraria y la ampliación por compensación de créditos, otorgando la correspondiente escritura pública, que fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de marzo de 2010. En consecuencia, se aumenta el capital social por un importe nominal de 71.132.865 euros, mediante la emisión de 71.132.865 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones que se encontraban en circulación. A continuación se detallan dichas ampliaciones:

- Ampliación no dineraria consistente en la aportación del 100% de las participaciones sociales de las sociedades Tècniques d'aixecament, S.L., Pubaser, S.L., y Alternativas Tècniques de los Forjados, S.L. por un importe total de 29.002.219 euros.
- Ampliación por compensación de créditos por un importe nominal de 42.130.646 euros. Dicha ampliación por compensación de créditos no fue suscrita íntegramente, quedando pues incompleta tal y como preveía el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de julio de 2009.

La Sociedad Dominante tiene previsto ejecutar la ampliación de capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros.

En el mes de enero de 2010, el Grupo ha realizado compras de activos a la sociedad vinculada IF-IF Slait, S.L. por valor de 17 millones de euros. Los activos adquiridos consisten en un Edificio en Hospitalet de Llobregat, y un local comercial y una finca en Badalona. Dicha compra está sujeta a la condición suspensiva de que las entidades bancarias aprueben la subrogación de los préstamos por parte del Grupo antes del 29 de mayo de 2010.

Asimismo, con posterioridad al 31 de diciembre de 2009, no han acaecido otros hechos relevantes que no hayan sido incluidos en los distintos apartados de esta Memoria Consolidada.

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO FERGO AISA)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO 2009

FERGO AISA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2009

1. Evolución de los negocios y situación actual de AISA

Introducción

Coyuntura económica en España

El pasado ejercicio 2009 ha continuado el nuevo ciclo inmobiliario iniciado en 2007 incorporando nuevos parámetros que marcarán y definirán la composición y estructura del nuevo ciclo económico que se configura para los próximos ejercicios.

Al finalizar el ejercicio 2008 las principales economías del mundo reflejaban una tendencia clara de decrecimiento económico, confirmando en algunos casos la entrada en un ciclo recesivo, descensos en los índices generales de precios y fuertes restricciones al crédito.

La economía española, al igual que el resto de países del entorno europeo, se incorporaba en el cuarto trimestre de 2008 a dicha tendencia con un decrecimiento interanual del 0,7% en el Producto Interior Bruto (PIB) y un Índice General de Precios interanual que en diciembre descendía hasta el 1,4% reflejando variaciones intermensuales negativas en los meses de noviembre y diciembre.

Esta tendencia de nuestra economía, que se agravó en el ejercicio 2008 y se mantuvo en el ejercicio 2009, se iniciaba en el segundo semestre del ejercicio 2007 por medio de un menor crecimiento en la demanda interna debido a un menor gasto en consumo por parte de los hogares y al descenso en las inversiones de capital fijo, principalmente en el ámbito de la construcción.

A lo largo del ejercicio 2009 se ha mantenido la aportación negativa de la demanda nacional, tanto por el gasto en consumo como por la inversión, mientras que la demanda externa aporta crecimiento al PIB, debido principalmente a la disminución en las importaciones.

La economía española ha registrado un decrecimiento del 3,6% en el ejercicio 2009, respecto al ejercicio 2008.

A modo de resumen, la coyuntura económica de España está condicionada por el impacto de la crisis económica y financiera internacional en los diferentes componentes de la demanda nacional, gasto en consumo por parte de los hogares y las distintas administraciones públicas y la inversión tanto pública como privada, en bienes de equipo, construcción, etc.

La economía y el sistema financiero mundial han experimentado un periodo de turbulencias significativas e incertidumbre, en particular en los mercados financieros, que comenzó en agosto de 2007 y que se ha agravado de forma sustancial desde septiembre de 2008 derivando en la actual recesión económica internacional. Esta incertidumbre y recesión han impactado severamente en los niveles generales de liquidez, en la disponibilidad de crédito, así como en los términos y condiciones para acceder al mismo, lo que ha contribuido a incrementar la carga financiera de las empresas y particulares. Esta restricción crediticia, junto con un fuerte reajuste de la capacidad productiva por parte de la oferta, ha incidido directamente en la capacidad de inversión por parte de la actividad privada y en una destrucción del empleo, incrementando la cifra de desempleados en 1.118.600 en el ejercicio 2009 alcanzando una tasa de desempleo del 18,83% en diciembre del 2009.

Durante el año 2008 y en el transcurso del 2009, los mercados de capitales y de deuda financiera se han visto altamente restringidos. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado interbancario. Esta restricción de la liquidez en las entidades financieras se ha trasladado a las empresas, especialmente durante el ejercicio 2009, lo cual ha provocado que las líneas de crédito de financiación de capital circulante encuentren dificultades para su renovación.

Dicha restricción al crédito ha tenido un mayor efecto en la demanda de aquellos sectores con un uso más intensivo de la deuda con entidades financieras tanto por parte de la oferta como de la demanda, como es el sector inmobiliario, entre otros. Concretamente, durante el año 2009 se constituyeron 1.088.717 hipotecas sobre fincas rústicas y urbanas, lo que supuso un descenso del 15,2% respecto al año 2008, disminuyendo el capital de los nuevos créditos hipotecarios en un 27,3%. Desde finales de 2005, el crédito a los hogares para la compra de vivienda se ha venido moderando, moderación que se ha acentuado de manera significativa en el ejercicio 2008 con una tasa interanual de crecimiento del 8,3% frente al 16,9% del 2007. A diciembre de 2009, dicha tasa de crecimiento se ha reducido drásticamente hasta el 1,3% interanual. No obstante, es significativa la evolución del indicador de número de préstamos hipotecarios nuevos que en tasa interanual ha descendido durante los 9 primeros meses del 2009 un 1,3%, reflejando una mejora respecto a la tendencia mostrada en el 2008, con un descenso del 28,3% interanual.

El mercado inmobiliario en España

Teniendo en cuenta lo comentado en el apartado anterior sobre la coyuntura económica actual de España y las características singulares del sector inmobiliario en nuestro país; derivadas de un mayor dimensionamiento de la oferta, un mayor peso de la propiedad en detrimento del régimen de alquiler y la importancia de este sector tanto en el Producto Interior Bruto como en la creación de empleo, han propiciado que el impacto de la restricción al crédito provocado por la crisis financiera internacional tenga un mayor efecto contraproducente en nuestra economía.

Este efecto multiplicador se basa en la concentración tanto por parte de la demanda (hogares) como de la oferta (compañías promotoras) en un proceso de inversión con un elevado grado de apalancamiento financiero, incidiendo en el crecimiento económico no sólo por la disminución de la inversión en la actividad empresarial (oferta), sino por el efecto inducido generado en la destrucción de empleo al no disponer de un mercado eficiente de viviendas en régimen de alquiler antes del deterioro del ciclo expansivo en el sector inmobiliario.

Este mayor ajuste estructural ha provocado, a diferencia de los sectores inmobiliarios de la mayoría de los países europeos, un mayor desequilibrio en actividad y no tanto en precios.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento indican que en el ejercicio 2009 se han emitido solamente 110.849 visados de obra nueva, lo que lleva a que la contracción en el ejercicio 2009 sea de un -58% interanual. Por citar alguna de las previsiones realizadas por el mercado (fuente SEE BBVA) y en línea con el consenso, se estima alcanzar en 2010 una cifra anual de visados alrededor de 150.000 unidades, siendo éstas cifras muy inferiores a las alcanzadas en el período 2003-2007 por encima de los 650.000 visados de vivienda nueva al año.

Si nos centramos en la demanda los últimos datos muestran que sigue contrayéndose a un ritmo elevado. Como referencia si tenemos en cuenta las transacciones de vivienda publicados por el INE, observamos que durante el ejercicio 2009, se han vendido 414.811 viviendas, siendo un 24,9% inferior a las ventas del ejercicio 2008 y un 46,50% inferior a las del ejercicio 2007. En el 2009, según datos del Ministerio de la Vivienda, el precio medio de la vivienda libre en España descendió un 6,3% respecto al año 2008. Por lo que respecta al precio de la vivienda protegida en España, en este mismo período, la variación ha sido menor, reflejando un descenso del 0,6%.

Teniendo en cuenta la evolución de la demanda y el elevado volumen de viviendas iniciadas en los ejercicios 2006 y 2007, existe un exceso de oferta que aún no ha sido absorbido. Dicho stock sigue acumulándose y a pesar de hacerlo cada vez a un ritmo menor, todavía es de tamaño considerable. La necesaria absorción de esta sobreoferta se realizará (según SEE BBVA) a partir de principios de 2010 y seguirá empujando los precios a la baja durante todo 2010 y 2011. A este aspecto cabe destacar, que si bien como hemos mencionado anteriormente, las transacciones de viviendas disminuyeron en 2009 un 24,9%, dicho descenso de las ventas registrado a lo largo del año se ajustó en los dos últimos meses, cuando disminuyó en tasa interanual apenas el 2,6 por ciento en noviembre, y el 0,3 por ciento, en diciembre.

No obstante estas previsiones en línea del consenso de mercado, pueden verse alteradas dependiendo del ajuste vía precios que el mercado realice. En esta línea, el gobierno ha aplicado modificaciones en la desgravación fiscal por la compra de vivienda, con la intención de acelerar la reducción del *stock* de vivienda terminada con cargo a un ajuste vía precios y así poder incorporar lo antes posible nueva actividad en el sector a través de nuevas promociones.

Actividad del Grupo FERGO AISA en el ejercicio 2009

Evolución general de la sociedad

La actividad de Fergo Aisa a lo largo del ejercicio 2009 ha venido marcada por el proceso de renegociación de su deuda financiera y las conversaciones y formalización de la operación corporativa con Grupo Fergo, que implica una ampliación de capital, que conjuntamente con la refinanciación, permitirá mantener la viabilidad del proyecto de AISA en los próximos años. En esta línea se firmó un acuerdo el 21 de mayo de 2009 con Grupo FERGO para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital. Como paso previo al cumplimiento de dicho acuerdo de integración, el 29 de julio de 2009, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital dineraria de 25 millones de euros y una ampliación de capital no dineraria por importe de 75 millones de euros, consistente en la aportación al Grupo por parte de Grupo Fergo de 3 sociedades cuya actividad principal es la construcción de obra pública, valoradas en 29 millones de euros y en la capitalización de deudas de acreedores relacionados con la sociedad por importe máximo de 46 millones de euros. Dicha ampliación no dineraria ha sido ejecutada el 4 de enero de 2010.

Evolución de la cuenta de resultados

A 31 de diciembre de 2009, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo Fergo Aisa ascendió a 129,8 millones de euros, un 45,4% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior, procedentes de entregas de promociones en Pamplona, Málaga e Ibiza, como dación en pago de la deuda del acreedor que había puesto la demanda de concurso en el ejercicio 2008 y que fue resuelta mediante un acuerdo en enero de 2009 y por la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas cuyo importe ascendió a 62 millones de euros, que además supuso una reversión de 13,9 millones de euros en la provisión por deterioro registrada en el ejercicio anterior, debido al precio de venta superior a la valoración en libros.

El resultado ha supuesto una mejora respecto al ejercicio anterior, al haber disminuido las pérdidas en un 60,5% respecto al ejercicio anterior. El resultado de explotación ha supuesto una pérdida de 56,4 millones de euros, un 77% inferior al ejercicio anterior. En dicha pérdida se incluye la cantidad de 18,7 millones de euros correspondientes a los servicios de asesoramiento y gestión de promociones devengadas a favor de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A. en el primer semestre de 2009, pero que ha sido capitalizada en la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010 y aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009. Igualmente esta pérdida de explotación incluye la pérdida y una provisión por depreciación de un total de 16,6 millones de euros del solar de la Paloma en Málaga, cuya titularidad ha sido cedida a AISA por Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A., en resolución del contrato de cuenta en participación que tenía AISA con dichas sociedades para la promoción de dicho solar.

Como resultado de la política de contención de gastos y reducción de la estructura del Grupo, los gastos de personal han disminuido un 58,4% respecto al ejercicio anterior y los gastos de explotación (sin tener en cuenta el efecto de la contabilización de los gastos de asesoramiento y gestión de 18,7 millones de euros y la provisión por gastos de litigios) se han visto reducidos en un 78,5%. El resultado financiero neto ha supuesto una pérdida de 42,3 millones de euros, un 28,8% superior al ejercicio anterior. Sin embargo, se ha de tener en cuenta que en dicho resultado se incluye una provisión por posible insolvencia, de 7,2 millones de euros de un crédito, debido a la incertidumbre del momento de su cobro, si bien se está estudiando la posibilidad de novar dicho crédito sustituyéndolo por activos inmobiliarios y una pérdida por la resolución del contrato de cuenta en participación del solar de La Paloma por importe de 7,7 millones de euros.

Evolución del balance

Las principales variaciones en el activo se producen en las partidas de inversiones financieras y de existencias. Las “inversiones financieras no corrientes” presentan una disminución neta en 15,8 millones de euros. Por una parte, existe una disminución de 12 millones de euros, que es el importe correspondiente a un contrato de cuenta en participación de una promoción a realizar en un solar de la provincia de Málaga, que se ha reclasificado como existencias, después de que dicho solar pasara a ser titularidad de Fergo Aisa al haberse resuelto dicho contrato, generando adicionalmente una pérdida y por tanto disminución como inversión financiera de 7,7 millones de euros. Adicionalmente, un crédito de 7,2 millones de euros, ha sido provisionado por posible insolvencia, debido a la incertidumbre del momento de su cobro, si bien se está estudiando la posibilidad de novar dicho crédito sustituyéndolo por activos inmobiliarios. Por otro lado, se ha incrementado en 9,3 millones de euros los créditos a empresas vinculadas.

En global, las existencias se reducen un 35,4% debido a la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas en octubre y a la entrega como dación en pago al acreedor que interpuso la demanda de concurso a Fergo Aisa de apartamentos en Casares, las promociones de Lakuntza y San Jorge en Pamplona, un terreno en Ibiza y unas casas en Murcia. Al mismo tiempo, se han entregado como dación en pago a la entidad financiera que los financiaba los solares de Erandio y Zabálgana.

Respecto al pasivo, las principales variaciones se producen en la deuda financiera y en la deuda con empresas asociadas. Respecto a la deuda financiera, se ha reducido en 86,5 millones de euros, un 19,8% respecto a diciembre de 2008, fruto de las daciones en pago comentadas en el párrafo anterior y de las ventas de los apartamentos de Barajas, ya que esos activos estaban financiados. En cuanto a las deudas con empresas asociadas, parte de la disminución viene originada por la resolución del contrato de compraventa del solar de Albufereta a la sociedad Nozar, por importe de 62 millones de euros, si bien, se incluyen 24,2 millones de euros, que corresponden a gastos de asesoramiento y gestión de sociedades vinculadas (Promo Barna y Star Capital Partners), que se han capitalizado en la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010.

2. Evolución previsible de los negocios

Estrategia del Grupo

El Grupo Fergo Aisa, a raíz del acuerdo de integración con Grupo Fergo, centrará su negocio principalmente en el ámbito de la construcción, a través de las sociedades que se han integrado en la Ampliación de capital no Dineraria, ejecutada el 4 de enero de 2010. El proceso de integración con Grupo Fergo pretende compensar ciclos financieros distintos mediante la diversificación de operaciones, “verticalizando” y diversificando la actividad de Fergo Aisa y generar oportunidades de negocio y sinergias.

La nueva estrategia del Grupo Fergo Aisa se basa en los siguientes aspectos:

1. Estrategia corporativa de la integración

La integración del Grupo Fergo en el Grupo Fergo Aisa permitirá establecer las bases necesarias para desarrollar un grupo empresarial catalán en el sector constructor e inmobiliario cotizado en bolsa, con la capacidad suficiente para intentar gestionar de forma óptima el ciclo económico recesivo actual y a la vez poder capturar y desarrollar las oportunidades que el mercado, en su caso, genere.

La estrategia de la operación corporativa se basa en aportar al Grupo Fergo Aisa una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista del Grupo Fergo Aisa, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo.

El primer objetivo de la estrategia corporativa se consigue principalmente mediante la incorporación de la actividad constructora del Grupo Fergo, tanto de obra de edificación como obra civil, tanto pública como privada, con mayor incidencia de la primera en el corto plazo.

El segundo de los objetivos marcados en esta operación corporativa reside en incorporar al producto inmobiliario una nueva actividad de la cadena de valor como es la actividad de construcción, ampliando el margen agregado de nuestros productos frente a la competencia.

En definitiva, esta operación se enmarca dentro de la estrategia corporativa del Grupo Fergo Aisa de modificar el modelo productivo con la finalidad de aportar las capacidades necesarias que puedan afrontar con garantías próximos ciclos económicos del sector inmobiliario con un mayor énfasis en el margen de negocio frente a la rotación de activos.

2. Estrategia de negocio a desarrollar por Fergo Aisa

Partiendo de los objetivos estratégicos anteriormente definidos, la estrategia de negocio a desarrollar por Fergo Aisa se centrará en los siguientes objetivos:

- Potenciar la línea de negocio de construcción incidiendo, en el corto plazo en el desarrollo de la actividad de obra civil pública.
- Transformar la reserva de suelo en gestión urbanística que ya posee el Grupo Fergo Aisa, de no urbanizable a suelo urbano.

- Optimizar la complementariedad de los activos inmobiliarios provenientes de ambos grupos.
- Desarrollar producto inmobiliario eficiente y competitivo fruto de integrar en un mismo grupo todas las actividades del ciclo inmobiliario; gestión y transformación de suelo, construcción y promoción inmobiliaria.

El plan de negocio desarrollado por Fergo Aisa incorpora estrategias distintas a corto, medio y largo plazo en función de la evolución del ciclo económico recesivo actual y de la visión del mercado constructor e inmobiliario a largo plazo.

En el ámbito de la actividad inmobiliaria, la estrategia de negocio del Grupo Fergo Aisa refleja dos parámetros esenciales; la incapacidad por parte del mercado de absorber en los próximos 2 años nuevos desarrollos y la adopción, por parte del mercado inmobiliario, de una nueva configuración de su estructura.

En este desarrollo de mercado es previsible que el mercado de alquiler incremente su porcentaje de mercado en detrimento de la propiedad individual, facilitando el desarrollo de un mercado eficiente de viviendas en régimen de alquiler impulsado principalmente por inversores institucionales tanto nacionales como internacionales, generando una elevada demanda de productos y servicios muy competitivos.

En este escenario donde grupos empresariales como Fergo Aisa, con una amplia verticalización sectorial y con un claro objetivo centrado en la calidad del producto, innovación y con una elevada eficiencia en todas las actividades de la cadena de valor, la Sociedad considera que podrá tener una oportunidad de crecimiento.

La Sociedad estima que por parte de la actividad de construcción, concretamente el segmento de la obra civil, se podrá generar una actividad importante en los próximos 3 años con cargo al esfuerzo fiscal y presupuestario del Estado y de las distintas administraciones públicas.

La incapacidad por parte de la actividad privada de satisfacer necesidades concretas del mercado tanto en infraestructuras como en vivienda, a juicio de la Sociedad, podrá generar nuevos modelos de negocio basados en una estrecha colaboración entre el ámbito público y el privado, oportunidades de negocio para grupos empresariales con recursos financieros y, podría derivar en un proceso de concentración entre el conjunto de compañías del sector.

A corto plazo, la estrategia de negocio del Grupo Fergo Aisa se basa principalmente en impulsar la línea de negocio de construcción, básicamente en la actividad generada por las distintas administraciones públicas, tanto en obra civil como en edificación.

Respecto a la línea de negocio de desarrollos inmobiliarios, durante esta etapa de aproximadamente 2 años, el principal objetivo será la transformación de la reserva de suelo en gestión para que dicho suelo esté disponible en próximas etapas de expansión de esta actividad.

La migración del modelo de negocio del Grupo Fergo Aisa irá modificándose en función de la evolución del ciclo recesivo no sólo en el sector inmobiliario sino de la economía española en general, siendo esto posible debido a la composición de la cartera de activos inmobiliarios de Fergo Aisa.

Dicha cartera estará compuesta por suelos en transformación no disponibles hasta aproximadamente el ejercicio 2013 y suelos finalistas aportados por la integración del Grupo Fergo en Fergo Aisa que permitirán incorporar nuevos proyectos en el mercado, de forma inmediata, en función de la recuperación de la demanda, complementando por ubicación (Cataluña) plazo (suelos finalistas) y financiación (tienen otorgada financiación bancaria) el portfolio de la antigua Fergo Aisa. Esta integración se produce a través de la sociedad filial de Fergo Aisa, Interlaken, que a su vez adquiere la titularidad del 100% de las participaciones de la sociedad If If Slait titular de los activos y pasivos de dichas promociones.

En la misma medida que se produzca una recuperación de la actividad inmobiliaria, la actividad constructora incrementará modificando la composición de la cartera de proyectos debido al aumento de la construcción en edificación y el cliente privado en detrimento de la obra civil con la administración como cliente.

En definitiva, el objetivo de Fergo Aisa es tener una mayor flexibilidad para poder gestionar de forma óptima su riesgo operativo y financiero con el objetivo de ser eficiente en su actividad y en la innovación en sus productos para tratar de aportar un mayor y perdurable valor al accionista.

Previsiones de resultados

Teniendo en cuenta la coyuntura sectorial y económica en España, es difícil prever posibles impactos en la cuenta de resultados así como los efectos de la estrategia anteriormente señalada en la actividad comercial prevista para el próximo ejercicio.

Respecto a la actividad de promoción inmobiliaria y gestión de suelo, no es previsible que se obtengan resultados positivos dado el entorno desfavorable actual, si bien, se seguirán realizando los esfuerzos necesarios para desarrollar las promociones en curso de forma que Fergo Aisa se encuentre preparada para dar resultados positivos en el momento de cambio de tendencia en el sector.

3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación de AISA son descritos a continuación.

a. Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

AISA se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. AISA tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. De hecho, la valoración de mercado de los activos inmobiliarios (GAV) y la demanda de viviendas de AISA se han visto afectados por una evolución negativa del ciclo económico.

b. Aumento de los tipos de interés

La fuente de financiación habitual por parte de los clientes es la utilización de los créditos hipotecarios para hacer frente al pago del precio de la vivienda. El incremento de los diferenciales aplicados a los tipos de interés junto con la restricción al acceso al recurso de financiación ha afectado negativamente a la demanda de viviendas y otros productos de inversión como los apartamentos turísticos o las oficinas y locales comerciales.

Este incremento en los tipos de interés aplicado por las entidades financieras puede representar un riesgo para Fergo Aisa al elevar su coste financiero, para ello Fergo Aisa, en función de la situación de los mercados, gestiona el riesgo de tipos de interés mediante productos derivados, teniendo en cuenta la duración promedio de la deuda y la reducción de la misma en función de las entregas a realizar previstas.

c. Competencia

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La desaceleración del sector, junto con la disminución de la liquidez en el mercado monetario, ha afectado durante el segundo semestre de 2007 la capacidad de las entidades financieras respecto a la concesión de préstamos a las compañías del sector. Creemos que esta situación permanecerá a lo largo del próximo ejercicio.

d. Riesgos medioambientales

Dada a la actividad a la que se dedica AISA, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en el presente informe de gestión respecto a información de cuestiones medioambientales.

Esto no es óbice para que el grupo AISA tenga presente el respeto hacia el medioambiente en todas las fases operativas de transformación del producto y tenga en cuenta dicho criterio en la fase de seleccionar a sus proveedores para realizar dichas tareas.

e. Riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009. En estos momentos la Sociedad se encuentra en proceso de renegociación de su deuda financiera. Esta reestructuración de la deuda financiera permitiría afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez, de forma que pudiera centrar sus esfuerzos en la gestión y desarrollo del suelo en propiedad, de forma que incrementara su valor y por tanto sus posibilidades de venta, así como en su nueva rama de actividad de construcción.

4. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2009, Fergo Aisa no disponía de acciones propias en autocartera.

5. Política de personal

El equipo humano de Grupo AISA está formado a 31 de diciembre de 2008 por 20 empleados ubicados en las oficinas de Barcelona y Pamplona.

El conjunto del equipo está compuesto por 12 hombres y 8 mujeres con un promedio de edad de 36,3 y 33,1 años respectivamente.

6. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2009, el principal hecho acaecido digno de destacar es el la ejecución de la ampliación de capital no dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009 por importe de 71 millones de euros.

7. Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presente la siguiente información:

- a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:*

A 31 de diciembre de 2009 el capital social de FERGO AISA, S.A. está representado por 29.646.197 acciones al portador de 1 euro nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren a todos los accionistas los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de setenta y cinco acciones como mínimo para asistir a la Junta General.

- b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de los valores:*

No existen restricciones a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

c) Las participaciones significativas en el capital social, directas o indirectas:

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de FERGO AISA, directos o indirectos, con una cuota superior al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2009, son los siguientes:

| | Directo | Indirecto | Total |
|-------------------------------|---------|-----------|---------|
| Enrique Masó Vázquez | 0,000% | 13,520% | 13,520% |
| Devesta Proyectos, S.L.U. | 5,020% | 0,000% | 5,020% |
| Kekova, S.L.U. | 8,496% | 0,000% | 8,496% |
| Linax Europe, S.L. | 6,000% | 0,000% | 6,000% |
| Nozar, S.A, | 0,000% | 5,970% | 5,970% |
| Promociones Vandix, S.A. | 23,942% | 0,000% | 23,942% |
| Societe Generale Bank & Trust | 5,560% | 0,000% | 5,560% |
| D. Gustavo Etably Gatto | 11,469% | 0,000% | 11,469% |

d) Cualquier restricción al derecho de voto:

No existen restricciones al derecho de voto.

e) Los pactos parasociales:

Durante el ejercicio social 2009 no se ha suscrito ningún pacto parasocial.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos sociales:**Procedimiento de Nombramiento de miembros del órgano de administración:**

Según lo establecido en el artículo 10. del Reglamento del Consejo relativo al Nombramiento de consejeros, los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, además de ser respetuosas con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El artículo 11. del Reglamento del Consejo determina que la duración del cargo de consejero tendrá un plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General, pudiendo ser confirmados en su cargo.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte una propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o un informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, en los que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

Sustitución de los miembros del órgano de Administración:

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el plazo para el fueron nombrados y no hayan sido renovados y cuando lo decida la Junta General.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impositivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

El consejero que termine en su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la compañía durante el plazo de un año.

El Consejo de Administración si lo considera conveniente podrá dispensar al consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración.

Procedimiento de votación para el nombramiento, reelección o cese del cargo de Consejero:

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros afectados por propuestas de nombramiento como administrador, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros y sin perjuicio del derecho de todo consejero a dejar constancia en acta del sentido de su voto.

Modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad:

El artículo 19 de los Estatutos Sociales de FERGO AISA prevé que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad así como su disolución, o cualquier otra modificación estatutaria, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

En tal caso, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta.

g) Poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones:

D. Carlos Fernández Gómez fue apoderado en fecha 9 de septiembre de 2009 por FERGO AISA, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Rafael de Córdoba Benedicto, bajo el número 3.887 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. En la referida escritura el SR. Fernández es apoderado con las más amplias facultades así como nombrado Consejero Delegado de la Sociedad.

Mediante el Acta Notarial de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 29 de junio de 2009, se aprobó literalmente delegar en el Consejo de Administración, por el plazo máximo establecido en la Ley, lo siguiente:

<<Revocar la autorización concedida, en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, y autorizar nuevamente al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa o su enajenación, en los próximos 18 meses a contar desde la fecha de la Junta General, de un número de acciones propias que, sumándose a las que ya posean la sociedad dominante y sus sociedades filiales, no exceda del 5% del capital social por un precio de adquisición que no sea inferior al valor nominal ni superior al 10% del valor de cotización de las acciones a la fecha de su adquisición.

Dichas adquisiciones se podrán realizar directamente o a través de Sociedades del Grupo. Las operaciones de adquisición de acciones propias se ajustarán a las normas y usos de los mercados de valores. Expresamente se autoriza que las acciones adquiridas por la Compañía (o a través de Sociedades del Grupo) en uso de esa autorización puedan destinarse en todo o en parte a su entrega a los trabajadores, empleados o administradores de la Sociedad, cuando exista un derecho reconocido, bien directamente o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, a los efectos previstos en el párrafo último del artículo 75, apartado 1, de la Ley de Sociedades Anónimas.>>

Mediante el Acta Notarial de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 29 de julio de 2009, se aprobó literalmente delegar en el Consejo de Administración, por el plazo máximo establecido en la Ley, lo siguiente:

<<Autorización a la Sociedad para adquirir hasta un máximo de 25.000.000 de acciones a título gratuito y de valor nominal 1 euro cada acción. Asimismo, se autoriza a la Sociedad para que efectúe el reparto de las referidas acciones adquiridas a título gratuito, a favor de toda persona física o jurídica que suscriba la ampliación de capital en su tramo dinerario referida en el punto Cuarto anterior, la cual recibirá, por cada acción suscrita una acción liberada.>>

- h) Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.***

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de FERGO AISA celebrada en primera convocatoria el pasado día 29 de julio de 2009, se aprobaron, entre otros acuerdos, el cese del Consejo de Administración, el nombramiento de consejeros, la reducción del capital social y la ampliación de capital por aportación dineraria y no dineraria mixta.

- i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de la una oferta pública de adquisición.***

Actualmente no existen cláusulas de blindaje para la alta dirección de la compañía.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A60454360

Denominación social: ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

| Fecha de última modificación | Capital Social (euros) | Número de acciones | Número de derechos de voto |
|------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 09/12/2009 | 29.646.197,00 | 29.646.197 | 29.646.197 |

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| PROMOCIONES VANDIX, S.A. | 7.097.892 | 0 | 23,942 |
| DON ENRIQUE MASO VAZQUEZ | 0 | 4.006.801 | 13,515 |
| DON GUSTAVO ETABLY GATTO | 3.400.000 | 0 | 11,469 |
| KEKOVA SLU | 2.518.741 | 0 | 8,496 |
| SOCIETE GENERALE BANK TRUST | 1.984.515 | 0 | 6,694 |
| LINAX EUROPE, S.L. | 1.777.882 | 0 | 5,997 |
| | | | |

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| NOZAR, S.A. | 0 | 1.770.000 | 5,970 |
| DEVESTA PROYECTOS, S.L.U. | 1.488.239 | 0 | 5,020 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DON ENRIQUE MASO VAZQUEZ | DEVESTA PROYECTOS, S.L.U. | 1.488.149 | 5,020 |
| DON ENRIQUE MASO VAZQUEZ | KEKOVA SLU | 2.518.652 | 8,496 |
| NOZAR, S.A. | LINAX EUROPE, S.L. | 1.770.000 | 5,970 |

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|-----------------------|--|
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | 31/07/2009 | Se ha descendido del 3% del capital Social |

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos (*) | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | 0 | 25.000 | 0,084 |
| DON ANGEL HORTET PREVI | 26.315 | 0 | 0,089 |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | 43.000 | 0 | 0,145 |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | 7.525 | 0 | 0,025 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | MERANTANA, S.L. | 25.000 | 0,084 |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | AIBU, S.L. | 7.525 | 0,025 |

| | |
|---|--------------|
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración | 0,344 |
|---|--------------|

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 0 | 0 | 0,000 |

(*) A través de:

| | |
|--------------|---|
| Total | 0 |
|--------------|---|

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

| | |
|--|---|
| Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros) | 0 |
|--|---|

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

Acta Notarial de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 26 de junio de 2009, en la cual se aprobó en el ACUERDO TERCERO literalmente: Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de Sociedades del Grupo y su enajenación, dejando sin efecto la autorización concedida el 27 de junio de 2008. Revocar la autorización concedida, en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, y autorizar nuevamente al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa o su enajenación, en los próximos 18 meses a contar desde la fecha de la Junta General, de un número de acciones propias que, sumándose a las que ya posean la sociedad dominante y sus sociedades filiales, no exceda del 5% del capital social por un precio de adquisición que no sea inferior al valor nominal ni superior al 10% del valor de cotización de las acciones a la fecha de su adquisición. Dichas adquisiciones se podrán realizar directamente o a través de Sociedades del Grupo. Las operaciones de adquisición de acciones propias se ajustarán a las normas y usos de los mercados de valores. Expresamente se autoriza que las acciones adquiridas por la Compañía (o a través de Sociedades del Grupo) en uso de esa autorización puedan destinarse en todo o en parte a su entrega a los trabajadores, empleados o administradores de la

Sociedad, cuando exista un derecho reconocido, bien directamente o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, a los efectos previstos en el párrafo último del artículo 75, apartado 1, de la Ley de Sociedades Anónimas.

Acta Notarial de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 29 de julio de 2009, en la cual se aprobó en el ACUERDO QUINTO literalmente: Autorización a la Sociedad para adquirir hasta un máximo de 25.000.000 de acciones a título gratuito y de valor nominal 1 euro cada acción. Asimismo, se autoriza a la Sociedad para que efectúe el reparto de las referidas acciones adquiridas a título gratuito, a favor de toda persona física o jurídica que suscriba la ampliación de capital en su tramo dinerario referida en el punto Cuarto anterior, la cual recibirá, por cada acción suscrita una acción liberada.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

| | |
|-----------------------------|----|
| Número máximo de consejeros | 10 |
| Número mínimo de consejeros | 3 |

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F. Primer nombram | F. Ultimo nombram | Procedimiento de elección |
|--|---------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | -- | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON ANGEL HORTET PREVI | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON FRANZ-MARIANO WENDT | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON JORDI PAPPAL MARFA | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | -- | CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | -- | SECRETARIO CONSEJERO | 03/12/2009 | 03/12/2009 | COOPTACIÓN |
| DON RAMON FAJAS TURA | -- | VICESECRETARIO CONSEJERO | 29/07/2009 | 29/07/2009 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |

| | |
|----------------------------|---|
| Número total de consejeros | 8 |
|----------------------------|---|

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

| Nombre o denominación social del consejero | Condición consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| DOÑA SOLEDAD PEÑA GUADARRAMA | DOMINICAL | 14/01/2009 |
| DON GENIS MARFA PONS | EJECUTIVO | 29/07/2009 |
| DON JORDI PARPAL MARFA | INDEPENDIENTE | 29/07/2009 |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | DOMINICAL | 29/07/2009 |
| DON JOSE PONS CARDONER | DOMINICAL | 29/07/2009 |

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | -- | Presidente ejecutivo. |

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 1 |
| % total del consejo | 12,500 |

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON ANGEL HORTET PREVI

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON FRANZ-MARIANO WENDT

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON JORDI PAPPAL MARFA

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON RAIMON PATAU IGLESIAS

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON RICARDO AIXELA CAMPANALES

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ

Perfil
Consejero externo independiente.

Nombre o denominación del consejero
DON RAMON FAJAS TURA

Perfil
Consejero externo independiente.

| | |
|--|--------|
| Número total de consejeros independientes | 7 |
| % total del consejo | 87,500 |

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON GENIS MARFA PONS

Motivo del cese

Debido a la integración en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llevó a cabo un cambio de control, y por tanto una renovación del Consejo de Administración de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON JORDI PARPAL MARFA

Motivo del cese

Debido a la integración en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llevó a cabo un cambio de control, y por tanto una renovación del Consejo de Administración de la Sociedad.

Nombre del consejero

DON JOSE PONS CARDONER

Motivo del cese

Debido a la integración en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llevó a cabo un cambio de control, y por tanto una renovación del Consejo de Administración de la Sociedad.

Nombre del consejero

PROMO-BARNA 2000, S.A.

Motivo del cese

Debido a la integración en FERGO AISA, S.A. de los negocios del Grupo FERGO, se llevó a cabo un cambio de control, y por tanto una renovación del Consejo de Administración de la Sociedad.

Nombre del consejero

DOÑA SOLEDAD PEÑA GUADARRAMA

Motivo del cese

Por maternidad.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ

Breve descripción

Se delegan en el Consejero Delegado de la Sociedad todas y cada una de las facultades propias del Consejo de Administración, a excepción de las legalmente indelegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

| Explicación de las reglas |
|--|
| El Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejero no podrá desempeñar cargos o prestar servicios profesionales en empresas competidoras de la Sociedad o de su grupo, salvo que sea dispensado de ello por acuerdo mayoritario del Consejo de Administración. |

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | |
|--|----|
| La política de inversiones y financiación | SI |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades | SI |
| La política de gobierno corporativo | SI |
| La política de responsabilidad social corporativa | SI |
| El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales | SI |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos | SI |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | SI |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites | NO |

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija | 317 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 80 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |

| | |
|--------------|------------|
| Total | 397 |
|--------------|------------|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|-------------------------|-------------------------|
| Retribucion Fija | 0 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 0 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| | |

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |

| | |
|--------------|----------|
| Total | 0 |
|--------------|----------|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social | Cargo |
|------------------------------------|------------------|
| DON JUAN BAUTISTA FERNÁNDEZ ARAQUE | DIRECTOR GENERAL |

| | |
|--|------------|
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros) | 201 |
|--|------------|

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | |
|-------------------------|---|
| Número de beneficiarios | 0 |
|-------------------------|---|

| | Consejo de Administración | Junta General |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | NO | NO |

| | |
|---|----|
| ¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas? | NO |
|---|----|

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias |
|--|
| La Comisión de Nombramientos y Retribuciones una vez constituida, deberá proponer al Consejo de Administración el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los miembros del Consejo, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, de conformidad en todo caso con lo previsto en los Estatutos Sociales. |

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

| | |
|---|----|
| A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización. | SI |
| La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos. | SI |

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

| | |
|--|----|
| Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable | SI |
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente. | SI |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como | SI |

| | |
|-----------------------------|--|
| consejeros electivos | |
|-----------------------------|--|

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

| |
|---|
| Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones |
| Los Conesjeros han decidido no someter a la Junta General la política de retribución del Consejo, por cuanto han decididos renunciar a su retribución hasta que se celebre la próxima Junta General de FERGO AISA, S.A. |

| |
|--|
| Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones |
| Actualmente no aplica en este ámbito de conformidad con lo indicado en el apartado anterior. |

| | |
|---|--|
| ¿Ha utilizado asesoramiento externo? | |
|---|--|

| |
|--|
| Identidad de los consultores externos |
|--|

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según lo establecido en el artículo 10. del Reglamento del Consejo relativo al Nombramiento de consejeros, los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la

Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, además de ser respetuosas con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El artículo 11. del Reglamento del Consejo determina que la duración del cargo de consejero tendrá un plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General, pudiendo ser confirmados en su cargo.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte una propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o un informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, en los que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros afectados por propuestas de nombramiento como administrador, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros y sin perjuicio del derecho de todo consejero a dejar constancia en acta del sentido de su voto.

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el plazo para el fueron nombrados y no hayan sido renovados y cuando lo decida la Junta General.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impositivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

El consejero que termine en su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la compañía durante el plazo de un año.

El Consejo de Administración si lo considera conveniente podrá dispensar al consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impeditivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

| Medidas para limitar riesgos |
|--|
| Las que resultan del Reglamento del Consejo. |

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

| Explicación de las reglas |
|--|
| A petición de cualquier Consejero, se celebrará un Consejo de Administración. Asimismo, si alguno de los consejeros estima pertinente añadir en el Orden del Día algún punto, se permite siempre y cuando no se vulnere lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo. |

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Todo tipo de acuerdos

| Quórum | % |
|---------------|---|
| mitad más uno | 0 |

| Tipo de mayoría | % |
|------------------|---|
| mayoría absoluta | 0 |

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

| Edad límite presidente | Edad límite consejero delegado | Edad límite consejero |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 0 | 0 | 0 |

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

| | |
|----------------------------------|---|
| Número máximo de años de mandato | 0 |
|----------------------------------|---|

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

| Explicación de los motivos y de las Iniciativas |
|--|
| El Comité de Nombramiento y Retribuciones y el Consejo de Administración de la Sociedad, tienen previsto someter a la aprobación de la Junta General próxima, el nombramiento de consejeras. |

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

| Señale los principales procedimientos |
|---|
| <p>El Artículo 10 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones establece las siguientes pautas a la hora de seleccionar a nuevos candidatos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La Comisión revisará los criterios de selección de los Consejeros y asistirá al Consejo en la definición de los perfiles que deban reunir los candidatos a Consejeros, atendiendo a las necesidades del Consejo de Administración y en función de las áreas en el seno del Consejo que puedan requerir ser reforzadas.2. La Comisión, a solicitud del Consejo de Administración, seleccionará los posibles candidatos para ser, en su caso, nombrados Consejeros de la Sociedad y presentará sus propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o informes, en el caso de los restantes consejeros, al Consejo de Administración a través del Presidente de dicho Consejo de Administración.3. La Comisión deberá verificar la concurrencia de los requisitos generales exigibles a todo candidato a Consejero de la Sociedad establecidos en las Leyes, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.4. Asimismo, en el caso de los candidatos a ocupar el cargo de Consejero independiente, la Comisión deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos específicamente exigibles a esta clase de Consejeros establecidos en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.5. Una vez finalizado el procedimiento descrito en los apartados anteriores, la Comisión deberá elevar al Consejo de Administración las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, de nombramiento de Consejeros para su designación por la Junta General de accionistas de la Sociedad o, en su caso, por el propio Consejo de Administración en uso de sus facultades de cooptación para la cobertura de vacantes. |

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Todo Consejero podrá conferir su representación a otro miembro del Consejo, según lo dispuesto en el Reglamento del Consejo, pudiendo dar instrucciones concretas sobre el sentido del voto en relación con alguno o todos los puntos del orden del día.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

| | |
|---|----|
| Número de reuniones del consejo | 11 |
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0 |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

| | |
|--|---|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada | 0 |
| Número de reuniones del comité de auditoría | 1 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 1 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones | 0 |

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

| | |
|---|-------|
| Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio | 2 |
| % de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 1,700 |

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Es función de la Comisión de Auditoría y Control el valorar la necesidad de adaptar las Cuentas Anuales formuladas a las salvedades o reparos expuestos por los Auditores de Cuentas de la Sociedad y hacer la consiguiente propuesta al Consejo de Administración para que decida con pleno conocimiento de causa.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese |
|--|
| El Secretario del Consejo de Administración fue nombrado como tal en fecha 9 de septiembre de 2009 por el Consejo de Administración. |

| | |
|---|----|
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento? | SI |
| ¿La Comisión de Nombramientos Informa del cese? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el cese? | SI |

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Los principales mecanismos para preservar la independencia del auditor son los establecidos en el artículo 32 de los Estatutos Sociales. En dicho artículo se preve la consitucion de un Comité de Auditoría que velará por la independencia de los auditores nombrados. Respecto a analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, se ha de hacer constar la inexistencia, por el momento, de relaciones con dichas instituciones.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|-------------------------|-------------------------|
| | |

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

| | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|-------|---------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (mlles de euros) | 335 | 0 | 335 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 335,000 | 0,000 | 335,000 |

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

| Explicación de las razones |
|--|
| Respecto a la incertidumbre expresada por el auditor sobre la continuidad de las operaciones, debemos indicar que, en el momento de la formulación de cuentas no existían dudas sobre el funcionamiento normal de la sociedad. En 2008 se iniciaron 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. Dicho proceso se prevé su formalización en la primera quincena de abril, con la refinanciación del crédito sindicado y la novación de la mayoría de los créditos bilaterales |
| Respecto a las incertidumbres sobre la cobrabilidad de los saldos de préstamos por importe de 7,2 millones de euros con la sociedad Desarrollos Residenciales de la Vega y sobre el deterioro de la inversión financiera de 18 millones de euros, debemos indicar que dichas incertidumbres ya han sido eliminadas de la opinión al haberse registrado las provisiones requeridas. |

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| | | |

| | | |
|--------------------------------|----|----|
| Número de años ininterrumpidos | 11 | 11 |
|--------------------------------|----|----|

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 100,0 | 100,0 |

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|--|-----------------|---------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | CARLOFERGO 06, S.L. | 27,570 | Administrador |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | MERANTANA, S.L. | 41,800 | Administrador |
| DON ANGEL HORTET PREVI | MADHOR 2006, S.L. | 0,000 | Administrador Mancomunado |
| DON ANGEL HORTET PREVI | EDIHOR, S.L. | 26,300 | Apoderado |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | INMOASSETS SII, S.A. | 0,004 | ---- |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | EUROPROMOCIONES 97 ARROYO DE LA MIEL, S.L. | 9,590 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | MONZA 2000 INMOBILIARIA, S.L. | 18,690 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | GOOD SABANA, S.A. | 6,630 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | VERSUS 2000 INMOBILIARIA, S.L. | 2,270 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | MERCURI BLAU, S.L. | 2,550 | Consejero |
| DON RICARDO AIXELA CAMPANALES | PATRIRENT 2000, S.L. | 6,770 | Consejero |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | PATRIRENT 2000, S.L. | 6,770 | Consejero |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | RUBIN PROMO 3, S.L. | 20,000 | ----- |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | MONZA 2000 INMOBILIARIA, S.L. | 7,110 | ----- |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | GOOD SABANA, S.A. | 4,149 | Consejero |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | EUROPROMOCIONES 97 ARROYO DE LA MIEL, S.L. | 4,990 | Consejero |
| | | | |

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| DON RAMON FAJAS TURA | FERGEXPA 07, S.L. | 0,000 | Administrador |

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

NO

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

| Detalle del procedimiento |
|--|
| El Reglamento del Consejo de Administración obliga a que la Convocatoria de la reunión se efectúe con una antelación mínima de 8 días a la misma. Además en dicha Convocatoria deberá incluirse el Orden del Día e información suficiente para que los consejeros acudan a la sesión debidamente informados. |

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

| Explique las reglas |
|---|
| El Reglamento del Consejo de Administración establece las obligaciones y deberes que los Consejero de AISA deberán acatar. Entre otras obligaciones, el Consejero tiene que informar al Consejo de Administración cuando su permanencia en el cargo pueda afectar a la Sociedad por cualquier motivo. |

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
| | |

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
| | |

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| DON RAMON FAJAS TURA | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DON ANGEL HORTET PREVI | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON RAIMON PATAU IGLESIAS | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ | SECRETARIO-VOCAL | INDEPENDIENTE |

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

| Nombre | Cargo | Tipología |
|-------------------------|------------------|---------------|
| DON RAMON FAJAS TURA | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DON ANGEL HORTET PREVI | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON JORDI PARPAL MARFA | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON FRANZ-MARIANO WENDT | SECRETARIO-VOCAL | INDEPENDIENTE |

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

| | |
|---|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables | SI |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente | SI |

| | |
|---|----|
| Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | SI |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa | SI |
| Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación | SI |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | SI |
| Asegurar la independencia del auditor externo | SI |
| En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren | SI |

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Responsabilidades: a) Informar y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de los candidatos, definiendo sus funciones y aptitudes necesarias así como evaluando el tiempo y dedicación precisos para desempeñar correctamente su cometido. Para el ejercicio de esta competencia, la Comisión tomará en consideración, por lo que se refiere a los Consejeros externos, la relación entre el número de Consejeros dominicales y el de independientes, de modo que esta relación trate de reflejar, en la medida de lo posible, la proporción existente entre el capital de la Sociedad con derecho a voto conforme a lo previsto en el artículo noveno del Reglamento del Consejo de Administración y el resto del capital. b) Elevar al Consejo de Administración las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, de nombramientos de Consejeros para su designación por cooptación o, en su caso, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, para la reelección o cese de Consejeros por la Junta General. c) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del Consejero Delegado de la Sociedad, en caso de existir, y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada. d) Proponer al Consejo de Administración el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los miembros del Consejo, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, de conformidad en todo caso con lo previsto en los Estatutos Sociales. e) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Vicepresidente o Vicepresidentes del Consejo de Administración, en caso de existir. f) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Secretario y, en su caso, del Vicesecretario de dicho órgano de administración. g) Informar al Consejo de Administración sobre el nombramiento y/o cese de los altos directivos de la Sociedad así como sobre las eventuales compensaciones o indemnizaciones que pudieran fijarse para el caso de destitución de dichos altos directivos, todo ello a propuesta del Consejero Delegado, en caso de existir. h) Elevar al Consejo de Administración con su correspondiente informe sobre la política de retribuciones de los altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos. i) Informar los planes de incentivos y complementos de pensiones. j) Revisar periódicamente los programas de retribución, valorando su adecuación y rendimientos. k) Velar por la observancia de la política retributiva de la Sociedad. l) Velar para que, al proveerse

nuevas vacantes o al nombrar a nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. m) Aquéllas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos Sociales, el presente Reglamento o el propio Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Breve descripción

El Comité de Auditoría y Control tiene las facultades que le atribuye los Estatutos Sociales del siguiente modo: En el seno del Consejo de Administración se constituirá un Comité de Auditoría integrado por un mínimo de tres y máximo de cinco consejeros nombrados por el Consejo de Administración. La mayoría de los miembros del Comité serán Consejeros no ejecutivos.

El Presidente del Comité de Auditoría será nombrado por el propio Comité de entre dichos consejeros no ejecutivos debiendo ser sustituido cada cuatro años y pudiendo ser reelegido transcurrido un año desde su cese. También se designará un Secretario y podrá designar también un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros del mismo y, en defecto de tal designación o en caso de ausencia actuarán como tales los que lo sean del Consejo de Administración.

El Comité de auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los Auditores de Cuentas Externos a que se refiere el artículo 204 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.
- c) Supervisar los servicios de auditoría interna.
- d) Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad.
- e) Mantener la relación con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de cuentas y en las normas técnicas de Auditoría.
- f) Cualquier otra función de informe y propuesta que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular.

El Comité se reunirá, al menos, una vez al semestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros. La convocatoria se hará de modo que se asegure su conocimiento por todos sus miembros.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido con la asistencia de, al menos, la mitad de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente.

El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar las competencias y normas de funcionamiento del Comité de Auditoría, de conformidad con lo previsto en los Estatutos y en la Ley.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El Comité tendrá, como mínimo, las siguientes competencias: a) Informar y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de los candidatos, definiendo sus funciones y aptitudes necesarias así como evaluando el tiempo y dedicación precisos para desempeñar correctamente su cometido. Para el ejercicio de esta competencia, la Comisión tomará en consideración, por lo que se refiere a los Consejeros externos, la relación entre el número de Consejeros dominicales y el de independientes, de modo que esta relación trate de reflejar, en la medida de lo posible, la proporción existente entre el capital de la Sociedad con derecho a voto conforme a lo previsto en el artículo noveno del Reglamento del Consejo de Administración y el resto del capital. b) Elevar al Consejo de Administración las propuestas, en el

caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, de nombramientos de Consejeros para su designación por cooptación o, en su caso, para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas, en el caso de los consejeros independientes, o los informes, en el caso de los restantes consejeros, para la reelección o cese de Consejeros por la Junta General. c) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del Consejero Delegado de la Sociedad, en caso de existir, y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada. d) Proponer al Consejo de Administración el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los miembros del Consejo, así como la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos, de conformidad en todo caso con lo previsto en los Estatutos Sociales. e) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Vicepresidente o Vicepresidentes del Consejo de Administración, en caso de existir. f) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de la correspondiente decisión a propuesta del Presidente, sobre el nombramiento y/o cese del Secretario y, en su caso, del Vicesecretario de dicho órgano de administración. g) Informar al Consejo de Administración sobre el nombramiento y/o cese de los altos directivos de la Sociedad así como sobre las eventuales compensaciones o indemnizaciones que pudieran fijarse para el caso de destitución de dichos altos directivos, todo ello a propuesta del Consejero Delegado, en caso de existir. h) Elevar al Consejo de Administración con su correspondiente informe sobre la política de retribuciones de los altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos. i) Informar los planes de incentivos y complementos de pensiones. j) Revisar periódicamente los programas de retribución, valorando su adecuación y rendimientos. k) Velar por la observancia de la política retributiva de la Sociedad. l) Velar para que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar a nuevos Consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. m) Aquéllas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos Sociales, el presente Reglamento o el propio Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Breve descripción

El Comité de auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias: a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia. b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los Auditores de Cuentas Externos a que se refiere el artículo 204 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre. c) Supervisar los servicios de auditoría interna. d) Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad. e) Mantener la relación con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de cuentas y en las normas técnicas de Auditoría. f) Cualquier otra función de informe y propuesta que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular. El Comité se reunirá, al menos, una vez al semestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros. La convocatoria se hará de modo que se asegure su conocimiento por todos sus miembros. El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido con la asistencia de, al menos, la mitad de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar las competencias y normas de funcionamiento del Comité de Auditoría, de conformidad con lo previsto en los Estatutos y en la Ley.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada por el Reglamento que aprobó el Consejo de Administración de la sociedad el 28 de junio de 2007.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL

Breve descripción

El Comité de Auditoria y Control está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración, en la cual fue modificado por última vez el 28 de junio de 2007.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

| |
|---|
| En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva |
| La Sociedad no dispone de Comisión ejecutiva. |

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|--|--|--------------------------|
| PROMOCIONES VANDIX, S.A. | FERGO AISA, S.A. | Prestación de servicios a través de Star Capital | Recepción de servicios | 200 |
| PROMOCIONES VANDIX, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Servicios prestados a través de Star Capital | Recepción de servicios | 10.569 |
| NOZAR, S.A. | FERGO AISA, S.A. | Resolución de contratos de compraventa de | Pérdidas por baja o enajenación de activos | 13.367 |

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|--|--|--------------------------|
| | | activos | | |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Abono a favor de Interbarajas de certificaciones de obras de Arcasa Home | Compra de bienes (terminados o en curso) | 2.695 |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Servicios de construcción a través de la sociedad Goldoil Orokuibir | Recepción de servicios | 763 |
| PROMO-BARNA 2000, S.A. | INTERBARAJAS 2004, S.L. | Servicios prestados | Recepción de servicios | 8.187 |

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|--|---|---|--|--------------------------|
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | AGRUPACIO RECURSOS IMMOBILIARIS, S.L. | Crédito | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 2.000 |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | CONSTRUCTORA ALDABEA, S.L. | Crédito a Constructora Aldabea | Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) | 60 |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | FERGO AISA, S.A. | Crédito a Carlofergo 06, S.L. | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 1.000 |
| DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ | FERGO AISA, S.A. | Avales prestados por Carlos Fernández a favor de Fergo Aisa en refinanciaciones | Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista) | 30.143 |
| DON CARLOS | INTERLAKEN 2003 | Compra nuda | Compra de activos | 90 |

| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|--|---|---|---|--------------------------|
| FERNÁNDEZ GÓMEZ | S.L. | propiedad IF IF SLAIT (acuerdos previos nombramiento administrador) | materiales, intangibles u otros activos | |

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo

ALTERNATIVAS TECNICAS DE LOS FORJADOS, S.L.

Importe (miles de euros)

1

Breve descripción de la operación

Intereses devengados por préstamos

Denominación social de la entidad de su grupo

ALTERNATIVAS TECNICAS DE LOS FORJADOS, S.L.

Importe (miles de euros)

142

Breve descripción de la operación

Préstamos otorgados por FERGO AISA

Denominación social de la entidad de su grupo

IF IF SLAIT, S.L.

Importe (miles de euros)

53

Breve descripción de la operación

Intereses devengados por préstamos

Denominación social de la entidad de su grupo

IF IF SLAIT, S.L.

Importe (miles de euros)

6092

Breve descripción de la operación

Préstamo otorgado por FERGO AISA

Denominación social de la entidad de su grupo

TECHNIQUES D'AIXECAMENT, S.L.

Importe (miles de euros)

1

Breve descripción de la operación

Intereses devengados por préstamos

Denominación social de la entidad de su grupo

TECHNIQUES D'AIXECAMENT, S.L.

Importe (miles de euros)

Breve descripción de la operación

Préstamo otorgado por FERGO AISA

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

DON ANGEL HORTET PREVI

Descripción de la situación de conflicto de Interés

El Sr. Hortet debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Fernández debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON JOSÉ LUIS GOMARIZ VERDÚ

Descripción de la situación de conflicto de Interés

El Sr. Gomariz debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON RAIMON PATAU IGLESIAS

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Patau debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON RAMON FAJAS TURA

Descripción de la situación de conflicto de interés

El Sr. Fajas debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

Nombre o denominación social del consejero

DON RICARDO AIXELA CAMPANALES

Descripción de la situación de conflicto de Interés

El Sr. Aixelà debido a su participación en otras sociedades objeto de conflicto según el artículo 127 ter de la LSA, ha obtenido la dispensa del Consejo de Administración para desarrollar el cargo de consejero en FERGO AISA, S.A.

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración regula los casos en los que pueden surgir conflictos de interés con los consejeros y las medidas y acciones a adoptar en dicho caso.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

La actividad principal de FERGO AISA es la promoción inmobiliaria, así como la gestión de suelo y patrimonio en renta, ya sea directamente o a través de sociedades del grupo.

El control de riesgos en los que puede incurrir FERGO AISA por sus actividades se basa en un conjunto de sistemas y procedimientos aplicados por el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad. Estos sistemas están establecidos en el Reglamento del Consejo de Administración. En ellos se establece, entre otros, el deber de conocer los procesos de información financiera y supervisar los controles internos.

Los principales riesgos que FERGO AISA ha identificado en su actividad ordinaria son los siguientes:

- Riesgos del entorno
- Riesgos de desarrollo del negocio
- Riesgos operativos

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

Descripción de funciones

Los principales encargados de supervisar estos dispositivos de control son el Consejo de Administración y el Comité de Auditoría, siendo los encargados de establecer los procesos de análisis e información financiera, fijar las políticas inversoras y financieras de la Sociedad, así como establecer la organización y funciones en la Sociedad.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Consejo de Administración, la Dirección Financiera y la Asesoría Jurídica de la Sociedad analizan la normativa española vigente a los efectos de poner en marcha los mecanismos internos necesarios para adaptar a FERGO AISA a las nuevas exigencias legales.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

| | % de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales | % de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103 |
|--|---|---|
| Quórum exigido en 1ª convocatoria | 0 | 0 |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | 0 | 0 |

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No hay.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

La Sociedad cumple con todos los requisitos de convocatoria de la Junta General, informando de la misma en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, un periódico de gran circulación y en su página Web. Asimismo, tiene previsto adoptar las medidas para el ejercicio del derecho de voto a distancia.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

| Detalles las medidas |
|---|
| El cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración regulándose en el Reglamento de la Junta General y en el Reglamento del Consejo, respectivamente, las funciones que el cargo otorgan y las medidas para asegurar su independencia. |

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

No se han producido modificaciones.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

| |
|--|
| |
|--|

| Datos de asistencia | | | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 29/06/2009 | 20,210 | 42,290 | 0,000 | 0,000 | 62,500 |
| 29/07/2009 | 20,350 | 46,180 | 0,000 | 0,000 | 66,530 |

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

29/06/2009

PRIMERO.- Examen y aprobación de las Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2008, -tanto de la Sociedad como de su Grupo consolidado- y de la gestión del Consejo de Administración durante dicho ejercicio. El punto primero fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

SEGUNDO.- Reección de los auditores de cuentas anuales individuales, y en su caso, consolidados de la Sociedad para el ejercicio 2009. El punto segundo fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

TERCERO.- Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de Sociedades del Grupo y su enajenación, dejando sin efecto la autorización concedida el 27 de junio de 2008. El punto tercero fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

CUARTO.- Autorizar al Consejo de Administración de cuantas facultades sean necesarias para formalizar, interpretar, subsanar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos que se adopten por la Junta General así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta , y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos. El punto cuarto fue aprobado por un 99,99% de los accionistas, entre presentes y representados.

29/07/2009

PRIMERO.- Renovación, ratificación y, en su caso, cese y nombramiento de Consejeros. El punto primero fue aprobado por un 95,09% de los accionistas, entre presentes y representados.

SEGUNDO.- Reducción de Capital Social por compensación de pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de seis (6) euros a un (1) euro por acción. Consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales. El punto segundo fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

TERCERO.- Aumento de Capital Social, cuyo contravalor consistirá en aportaciones no dinerarias consistentes en compensación de créditos y aportación de participaciones sociales, hasta un importe nominal máximo de 75.130.382 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 75.130.382 nuevas acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una, con delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha para su ejecución así como cualesquiera otras condiciones no previstas en el acuerdo correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas. Consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales. Solicitud de admisión a cotización en las Bolsas de Valores de las nuevas acciones. Previsión de suscripción incompleta. El punto tercero fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

CUARTO.- Aumento de Capital Social con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 25.000.000 nuevas acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una, con delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha para su ejecución así como cualesquiera otras condiciones no previstas en el acuerdo correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la ley de sociedades anónimas. Consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales. Solicitud de admisión a cotización en las Bolsas de Valores de las nuevas acciones. Previsión de suscripción incompleta. El punto cuarto fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

QUINTO.- Autorización a la Sociedad para adquirir hasta un máximo de 25.000.000 de acciones a título gratuito y de valor nominal 1 euro cada acción. Asimismo, se autoriza a la Sociedad para que efectúe el reparto de las referidas acciones adquiridas a título gratuito, a favor de toda persona física o jurídica que suscriba la ampliación de capital en su tramo dinerario referida en el punto Cuarto anterior, la cual recibirá, por cada acción suscrita una acción liberada. El punto quinto fue aprobado por un 95,65% de los accionistas, entre presentes y representados.

SEXTO.- Ratificación, en su caso, de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de accionistas, y ratificación de la autorización dada en virtud del acuerdo cuarto de la referida Junta General Ordinaria al Consejo de Administración, de cuantas facultades sean necesarias para formalizar, interpretar, subsanar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos que se adoptaron en dicha Junta General Ordinaria, así como para sustituir las facultades, y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos. El punto sexto fue aprobado por un 97,40% de los accionistas, entre presentes y representados.

SÉPTIMO.- Autorizar al Consejo de Administración de cuantas facultades sean necesarias para formalizar, interpretar, subsanar, complementar, desarrollar y ejecutar los acuerdos que se adopten por la Junta General así como para sustituir las facultades que reciba de la Junta , y concesión de facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos. El punto séptimo fue aprobado por un 95,66% de los accionistas, entre presentes y representados.

OCTAVO.- Cambio de denominación social y consiguiente modificación del artículo 1o de los Estatutos Sociales. El punto octavo fue aprobado por un 97,60% de los accionistas, entre presentes y representados.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

| | |
|---|----|
| Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General | 75 |
|---|----|

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

No existen.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Para poder consultar dicha información el interesado deberá acceder a la página Web www.grupoaisa.com, posteriormente abrir la pestaña Información accionistas e inversores, y por último la pestaña Información legal para el accionista.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Parcialmente

A fin de no entorpecer el desarrollo del negocio de la compañía, no se acostumbra a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la sociedad, la adquisición o enajenación de activos de la compañía, así como para no revelar información confidencial de las partes implicadas en la operación.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
 - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
 - viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
 - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General de FERGO AISA, S.A., el nombramiento de consejeras.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

Durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2009, FERGO AISA, S.A. ha experimentado diversos cambios, entre otros, la renovación de los miembros del Consejo de Administración y los Comités. Este hecho ha conllevado que el Consejo haya puesto todos sus esfuerzos en su puesta en marcha y coordinación, no habiendo tenido lugar aun la evaluación de los mismos.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

Se está procediendo al cambio de página Web, para su mejora de capacidad y funcionamiento.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, en dónde, entre otros temas, se detalla las retribuciones efectuadas al Consejo durante el ejercicio, se adjunta al Informe de Gestión, el cual junto con las Cuentas Anuales es sometido anualmente a la aprobación de la Junta General Ordinaria.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Cabe añadir que el Consejo de Administración de FERGO AISA tiene aprobado un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con los mercados de valores que es de aplicación a los miembros del Consejo y a sus directivos, así como a todas aquellas personas empleadas de la sociedad con las relaciones con los mercados financieros.

Tanto este Reglamento, como el presente Informe, están disponibles al público en la página Web de la sociedad, tal como establece la orden ministerial ECO/3722/2003, la Circular 1/2004 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

30/03/2010

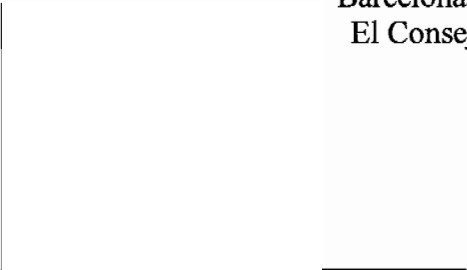
Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

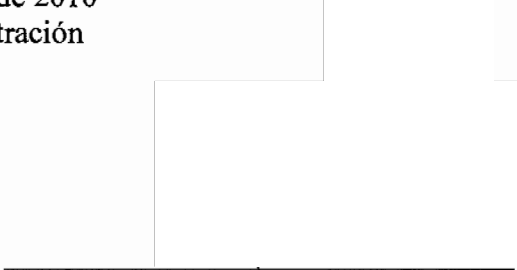
NO

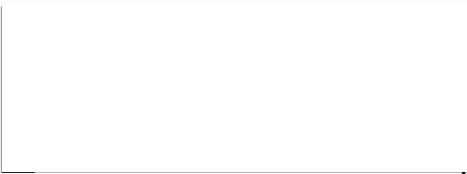
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y FORMULACIÓN

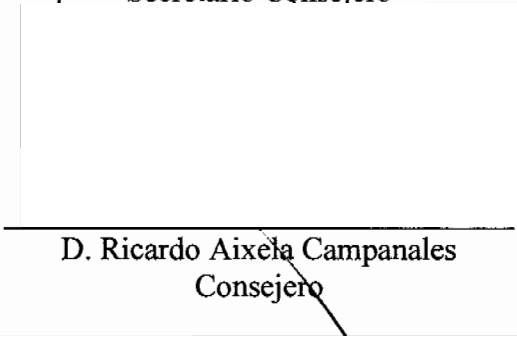
Los administradores declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Fergo Aisa, S.A. y Sociedades Dependientes**, tomados en su conjunto, y que el informe de gestión aprobado incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de **Fergo Aisa, S.A. y Sociedades Dependientes**, tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta. De conformidad con las disposiciones vigentes, los administradores proceden a firmar esta declaración de responsabilidad, las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión de **Fergo Aisa, S.A. y Sociedades Dependientes**, elaborados de acuerdo con las normas en vigor y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cerrados a 31 de diciembre de 2009 que se componen de las hojas adjuntas.


Barcelona, 30 de marzo de 2010
El Consejo de Administración



D. Carlos Fernández Gómez
Presidente



D. José Luis Gomariz Verdú
Secretario Consejero



D. Jordi Parpal Marfà
Consejero


D. Ricardo Aixela Campanales
Consejero


D. Ramón Fajas Tura
Vicesecretario


D. Ángel Hortet Previ
Consejero


D. Raimon Patau Iglesias
Consejero


D. Franz-Mariano Wendt
Consejero