

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AGRUPACIÓN  
ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. SOBRE LA OFERTA  
PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR  
PROMOCIONES VANDIX, S.A.**

Reunido el Consejo de Administración de **AGRUPACIÓN ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.** (en adelante **AISA**), el día 21 de Julio de 2005, ha aprobado el presente Informe referido a la Oferta Pública de Adquisición de acciones de **AISA** (en adelante la **Oferta**) formulada por **PROMOCIONES VANDIX, S.A.**, que ha sido autorizada con fecha de 19 de julio de 2005, por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, autorización cuya notificación fue recibida el pasado día 19 de julio de los corrientes.

El informe ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 20 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, y concordantes sobre Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

El Informe ha sido remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y ha sido difundido a los trabajadores de **AISA** con carácter previo a su publicación.

## **INFORME**

### **A. Características de la Oferta**

#### **1.- Sujeto de la Oferta**

La oferente es la sociedad española **PROMOCIONES VANDIX, S.A.** (en adelante **VANDIX**) en la actualidad integrada en el Grupo cuya cabecera es **Star Corporate Group, S.A.**, controlada por **D. Genis Marfá Pons**. La oferente actúa de forma concertada con **Promo-Barna 2000, S.A.** (en adelante **PROMOBARNA**), sociedad controlada por **Dª Yolanda Peña**.

#### **2.- Valores a los que se extiende la Oferta**

La Oferta Pública se extiende al total de las 7.500.000 acciones de **AISA** (de 6 Euros de valor nominal cada una) representativas del 100% del capital social de la compañía.

En concreto la Oferta tiene por finalidad la adquisición de 1.575.000 acciones, representativas del 21,00 % del capital social de **AISA**, sin perjuicio de que se lance una Oferta por el 100% de las acciones en aplicación de lo dispuesto por la normativa vigente para los supuestos de toma de control de una sociedad cotizada.

Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, Mútua d'Assegurances i Reassegurances a Prima Fixa (en adelante AMCI), titular, directamente e indirectamente, del 78,25% del capital social de AISA, ha inmovilizado 5.855.124 acciones representativas del 78,07% del capital social, en cumplimiento del Acuerdo de Accionistas suscrito con VANDIX y PROMOBARNA que más adelante se explicará, con el compromiso de no acudir a la Oferta. Las 13.409 acciones restantes que completan su participación en AISA serán vendidas en la oferta. A su vez, AISA se ha comprometido a no acudir con su autocartera a la Oferta, autocartera que asciende a 69.876 acciones representativas del 0,93% del capital social, la cual ha sido, asimismo, objeto de inmovilización.

Finalmente AMCI se ha comprometido a transmitir a VANDIX el número de acciones necesario para completar, junto con las acciones que VANDIX haya adquirido en la Oferta el número de 1.575.000 acciones representativas del 21,00% del capital social. Esta transmisión, que será como máximo de 1.561.591 acciones, se realizará en la misma fecha y al mismo precio que la Oferta.

### **3.- Contraprestación ofrecida por los valores.**

VANDIX ofrece a los accionistas de AISA una contraprestación en metálico de 9,50 Euros, por cada acción de AISA que acepte la Oferta Pública y que sea adquirida.

### **4.- Plazo de aceptación de la Oferta.**

El plazo de aceptación inicial de la oferta es de 50 días contados a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios de la Oferta. En consecuencia el plazo de aceptación finaliza el próximo día 8 de septiembre de 2005.

### **B. Finalidad de la Oferta.**

La Oferta se enmarca en una operación más amplia de toma de control de AISA por parte de VANDIX y de PROMOBARNA que prevé que estas dos sociedades lleguen a ostentar aproximadamente el 73% del capital social de AISA. Los objetivos de esta toma de control son obtener presencia en el Consejo de Administración de AISA y cambiar el modelo de negocio de la compañía a fin de que participe en proyectos inmobiliarios controlando su gestión y aumente su tamaño incorporando activo en compañías de promoción inmobiliaria y construcción para dotar de mayor atractivo a la acción, posibilitando la incorporación de nuevos accionistas, principalmente de carácter institucional, que permitan dotar de mayor liquidez a la acción y acometer el acceso al primer mercado.

Para una ampliación de la información y mejor comprensión de la Oferta se recomienda la lectura del Folleto Explicativo de la OPA.

**C. Acuerdos entre PROMOCIONES VANDIX y AISA, sus Consejeros o Accionistas.**

**1) Acuerdos entre PROMOCIONES VANDIX y AISA.**

El Consejo de Administración manifiesta que no existe acuerdo alguno entre AISA y la Sociedad Oferente en relación con la Oferta a excepción del compromiso de no acudir con su autocartera a la Oferta, autocartera que ha sido inmovilizada, conforme lo dispuesto en el Acuerdo de Accionistas que se dirá.

**2) Acuerdos entre los miembros del Consejo de Administración de AISA y VANDIX.**

No existe acuerdo alguno en relación con la Oferta ni en ninguna otra materia entre la sociedad Oferente y los miembros del Consejo de Administración de AISA o las entidades a las que estos representen o estén vinculados en su caso, excepto el Acuerdo de Accionistas que se dirá en el siguiente apartado, ni se ha reservado ventaja específica alguna a dichos miembros por parte del Oferente como consecuencia de la misma.

**3) Acuerdos entre PROMOCIONES VANDIX y accionistas AISA.**

VANDIX y PROMOBARNA suscribieron el 30 de diciembre de 2004 con AMCI, accionista mayoritario de AISA, un Acuerdo de Intenciones, modificado por el pacto de accionistas de 24 de mayo de 2005, que tiene por objeto regir los derechos y las obligaciones de las partes en relación con la operación de la toma de control de AISA por parte de VANDIX y PROMOBARNA y fijar las normas por las que se regirá el futuro gobierno de AISA. La operación de toma de control tiene dos fases consistentes la primera en la presente Oferta y la segunda en una ampliación dineraria y no dineraria del capital social de AISA con la finalidad de incorporar a la compañía efectivos y participaciones en promociones inmobiliarias propiedad de VANDIX y de PROMOBARNA.

El resto de los términos del Acuerdo de Accionistas han sido extensamente descritos en el apartado I.8 del Folleto Explicativo de la Oferta.

El Consejo de Administración manifiesta que este Acuerdo de Accionistas no implicará ningún trato discriminatorio entre las partes del mismo y los restantes accionistas de AISA.

**D. Opinión del Consejo de Administración sobre la Oferta.**

El Consejo de Administración de AISA unánimemente valora positivamente la oferta de VANDIX, por las siguientes razones:

- El Consejo de Administración de AISA valora positivamente que se dirija al 100% del capital social, en aplicación de la legislación vigente sobre toma de control de compañías cotizadas.

- En cuanto el precio, a 9,50 euros por acción, el Consejo considera que es razonable teniendo en cuenta que supone una prima del 34% sobre la cotización media de la acción en el último semestre, antes del anuncio de Oferta, que asciende a 7,07 euros por acción (cotización media calculada a partir de los precios de cotización de cierre y al número de días de cotización).

- La presente Oferta ha sido pactada por el oferente y el actual accionista mayoritario por lo que dará estabilidad a la sociedad.

En consecuencia la opinión del Consejo de Administración de AISA es favorable a la Oferta, si bien deja al criterio de los accionistas la decisión de su aceptación, para lo cual recomienda la lectura del correspondiente Folleto Explicativo de la Oferta.

Los miembros del Consejo de Administración de AISA han expresado su adhesión a la opinión manifestada por dicho Consejo, sin tener una opinión particular sobre la Oferta diferente de la manifestada colegiadamente.

**E.- Intención de aceptar la Oferta por parte de los miembros del Consejo de Administración titulares de acciones de AISA.**

Los miembros del Consejo de Administración no tienen intención de acudir a la oferta con las acciones de las que son poseedores a título directo e indirecto, con independencia del compromiso entre Agrupació Mútua y Vandix comentado en los apartados anteriores.

Barcelona 21 de julio de 2005  
El Consejo de Administración  
Por Delegación,

Sra. Isabel Cabanyes Sala  
Secretario no consejero

Sr. Nicolás Pachán Gárriz  
Presidente