

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

1) PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

Los Estados Financieros Consolidados, han sido elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información financiera vigentes a la fecha, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto a las últimas cuentas anuales aprobadas.

Estados financieros individuales

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria primera, la Sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera aplicación una cuenta de reservas.

2) ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo en este periodo, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales aprobadas, correspondientes al ejercicio 2008. La valoración de los activos inmobiliarios se ha basado en el informe de valoración realizado por Knight Frank España con fecha 16 de abril de 2009, no habiéndose realizado un nuevo informe de valoración a 30 de junio de 2009.

3) ESTACIONALIDAD O CARÁCTER CÍCLICO DE LAS TRANSACCIONES

La actividad del Grupo AISA, así como el valor de los inmuebles del Grupo AISA, está afectada por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario, en particular en España. La actividad está influida, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de por factores demográficos y sociales.

4) EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre es el siguiente (en miles de euros):

Concepto	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 30.06.2009
Productos terminados	146.191	134.973
Productos en curso y semiterminados	174.304	147.203
Materias primas y aprovisionamientos	494.711	417.792
Anticipos	2.920	5.839
Provisiones por deterioro	-282.438	-279.083
TOTAL	535.688	426.724

5) INMOVILIZADO E INMUEBLES DE INVERSIÓN

Movimientos de inmovilizado material

No se han producido variaciones significativas en los epígrafes de inmovilizado material, intangible e inmuebles de inversión.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo no tiene compromisos de compra en firme de inmovilizado material o inmuebles de inversión.

6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación, y la sociedad Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. de la cual dependía al 50% la sociedad Wiltord Promodesarrollo, S.L. sigue consolidando por el método de puesta en equivalencia al igual que al cierre del ejercicio.

7) LITIGIOS

El 14 de abril de 2008 la sociedad ASEFA presentó una demanda de concurso de acreedores contra AISA e Interlaken 2003, S.L. Dicha sociedad es acreedora de Interlaken 2003, S.L. con la cual estaba negociando el pago de la deuda. Esta demanda paralizó la actividad comercial y financiera del grupo debido a las incertidumbres que suponían. El 25 de junio de 2008, el juzgado mercantil número 5 de Barcelona, desestimó dicha demanda de concurso, al no cumplir los requisitos establecidos en la Ley Concursal. Sin embargo, el 17 de julio de 2008, ASEFA volvió a presentar demanda de concurso contra AISA. En enero de 2009 se llegó a un acuerdo con la demandante por el cual retiró dicha demanda. Dicho acuerdo ha consistido en el pago de la deuda mediante la entrega de activos por el valor de dicha deuda.

Respecto a las demandas señaladas en las Cuentas Anuales del ejercicio 2008, referentes a la demanda de Ship&Boat, las demandas de compradores particulares que solicitaban la devolución de anticipos por la compra de apartamentos de la promoción de Casares y las demandas de determinadas entidades financieras por financiación vencida, se mantienen en la misma situación. Respecto a la demanda de Ship&Boat, no se ha provisionado ninguna cantidad ya que entendemos que dicha demanda no es aplicable a AISA por cuanto AISA no ha formalizado ninguna relación mercantil en ningún tipo de documento con la sociedad demandante. Las cantidades demandadas para la devolución de anticipos, se encuentran registradas en el pasivo de las correspondientes sociedades, así como las demandas de entidades financieras. A este respecto cabe destacar que la renegociación del global de la deuda financiera se está llevando a cabo por parte del nuevo consejo de administración con todas las entidades financieras y se espera quede finalizada en el último trimestre del ejercicio, al mismo tiempo que se ejecutan las ampliaciones de capital previstas y aprobadas por la Junta del 29 de julio de 2009.

8) ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No existen en el Grupo a la fecha de cierre del semestre activos ni pasivos contingentes significativos diferentes de lo señalado en el apartado anterior.

9) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Como hemos comentado anteriormente, en la actualidad el Grupo AISA ha iniciado un proceso de renegociación de su deuda financiera. Es destacar que en el primer semestre del ejercicio 2009 la deuda bancaria del Grupo ha disminuido en 47,3 millones de euros. A 30 de junio de 2009 la Sociedad sigue incumpliendo, al igual que a 31 de diciembre de 2008, los ratios exigidos en el contrato de préstamo sindicado y ha impagado la cuota de dicho préstamo sindicado

correspondiente a agosto de 2008. Dicho préstamo sindicado también se ha incluido en el proceso de renegociación de la deuda financiera y se ha reclasificado como pasivo corriente. Este proceso se ha alargado hasta la fecha actual y se espera que sea finalizado en septiembre, en paralelo al proceso de integración con Grupo FERGO a través de la reducción y ampliaciones de capital aprobado por la Junta Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio. Es de destacar, que entre AISA y las entidades financieras se ha establecido un pacto tácito de no iniciar acciones ejecutivas mientras dure dicho proceso.

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables “ del Pasivo Corriente del balance consolidado, se incluyen 175 millones de euros que corresponden a préstamos concedidos a solares y promociones en curso con vencimiento superior a un año. La inclusión dentro del Pasivo Corriente es debida a que los activos que financian se encuentran registrados como existencias en el Activo Corriente, al ser dichos activos realizables en su estado actual.

10) INFORMACIÓN SEGMENTADA

En la nota 15 del capítulo IV del informe financiero semestral se adjunta información detallada del importe de la cifra de negocio tanto por área geográfica como por segmentos de actividad.

11) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

En la nota 18 del capítulo IV del informe financiero semestral presentado, se incluye el desglose de las transacciones efectuadas por el grupo con partes vinculadas. Todas las transacciones efectuadas con partes vinculadas, se han realizado en condiciones de mercado.

El detalle de las transacciones allí presentadas es el que sigue:

• Transacciones con empresas del Grupo

Las operaciones entre la Sociedad y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, forman parte del tráfico habitual de la compañía en cuanto a su objeto y condiciones, y han sido eliminadas en el proceso de consolidación y por tanto no se desglosan en esta Nota.

• Transacciones con accionistas significativos

Las transacciones efectuadas con accionistas significativos, responden al siguiente detalle:

- Servicios de construcción en las promociones de Barajas y Casares realizados por Arcasa Home por importe de 3,6 millones de euros
- Cancelación del contrato de compra del solar de Albufereta a Nozar, S.A. por importe de 68 millones de euros, habiendo generado una pérdida de 13,3 millones de euros, que ya estaba provisionada a 31 de diciembre de 2008.
- Cesión a favor de AISA por parte de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna, 2000, S.A. de la titularidad del solar de La Paloma en Málaga como dación en pago del contrato de cuenta en participación en la promoción a realizar en dicho solar por importe de 18 millones de euros.
- Servicio de gestión y asesoramiento por parte de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna, 2000, S.A. por importe de 24,2 millones de euros, que serán capitalizados en la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria el 29 de julio de 2009 y destinados a distribuir entre los accionistas que acudan a la ampliación de capital dineraria aprobada por dicha Junta.

12) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En la actualidad, AISA se encuentra en un proceso de integración con el Grupo FERGO, habiendo firmado 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, de tal modo que los accionistas de Grupo FERGO pasen a ser los accionistas de referencia de AISA.

El proceso de integración con el Grupo FERGO, supone la integración en AISA de todos sus negocios desarrollados a través de distintas sociedades, de construcción y promoción inmobiliaria, e implica la ejecución de los siguientes acuerdos que han sido aprobados por la Junta General Extraordinaria de accionistas del 29 de julio de 2009:

- Renovación del Consejo de Administración y de los diversos Comités que dependen de dicho Consejo. El actual Consejo dimite y da paso a un Consejo totalmente nuevo, encabezado por Carlos Fernández Gómez y que contará como consejeros con Enric Masso Vazquez, Raimond Patau Iglesias, Ricardo Aixela Campanales, Franz-Mariano Wendt, Angel Hortet Previ, Jordi Parpal Marfa, Ramon Fajas Tura y secretario no consejero Jose Luis Gomariz Verdu.
- Reducción del capital social por compensación de pérdidas mediante la disminución del valor nominal de las acciones de 6 euros a 1 euro.
- Aumento del capital social mediante aportaciones no dinerarias de hasta un máximo de 75,1 millones de euros, consistentes en compensación de créditos y aportación de participaciones sociales de diferentes empresas.
- Aumento del capital social con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25 millones de euros.

El proceso de integración con Grupo FERGO pretende compensar ciclos financieros distintos mediante la diversificación de operaciones, verticalizando y diversificando la actividad de AISA y generar oportunidades de negocio y sinergias.

Las participaciones sociales que se aportarán en la ampliación de capital corresponden a 3 sociedades dedicadas a la construcción, principalmente de obra pública, edificación, estructuras, prefabricados de hormigón y manipulados de hierro. Al mismo tiempo, el acuerdo supone la integración en el Grupo AISA de los desarrollos inmobiliarios del Grupo FERGO, consistentes en suelos urbanos finalistas, algunos con licencia de edificación, distribuidos principalmente en Catalunya y que supondrán en su conjunto la promoción de aproximadamente 1.375 viviendas en los próximos años.