

Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Mercados Primarios  
Serrano 47, 8ª planta  
28001 Madrid

Carlos Fernández Gómez, en nombre y representación de Fergo Aisa, S.A. (la “**Sociedad**”) y en relación con el Documento de Registro de la Sociedad, depositado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

### **HACE CONSTAR**

Que la versión impresa del Documento de Registro inscrito y depositado en esa Comisión, se corresponde con la versión en soporte informático que se adjunta.

Asimismo, por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que el Documento de Registro sea puesto a disposición del público a través de su página *web*.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, en Madrid, a 20 de mayo de 2010.

Fergo Aisa, S.A.  
p.p.

---

Carlos Fernández Gómez  
Presidente y Consejero Delegado



## **DOCUMENTO DE REGISTRO**

*(REDACTADO SEGÚN ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004, DE LA COMISIÓN EUROPEA DE  
29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)*

**Mayo 2010**

*El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del  
Mercado de Valores*

## ADVERTENCIAS DE LA CNMV

AL OBJETO DE QUE LOS ACCIONISTAS Y POTENCIALES INVERSORES DE FERGO AISA CONOZCAN LAS INCERTIDUMBRES DE LA SOCIEDAD, A CONTINUACIÓN SE RECOGE UN RESUMEN DE LAS MÁS DESTACADAS.

### Patrimonio Neto Negativo a 31/12/2009

A 31/12/2009, el Patrimonio Neto consolidado de la Sociedad es negativo y por importe de -161.230.265,99 euros. Si se tuvieran en cuenta las ampliaciones de capital con cargo a aportaciones no dinerarias realizadas con posterioridad a dicha fecha y por importe de 71.132.865 euros, el Patrimonio Neto seguiría siendo negativo y por importe de -90.097.400,99 euros. Información más detallada de la evolución del patrimonio de la Sociedad y de sus implicaciones legales puede encontrarse en el apartado 10.1, páginas 57 a 61 del folleto informativo.

### Resultados negativos durante los últimos tres ejercicios

En los tres últimos ejercicios registrados, el resultado atribuido a la Sociedad ha sido negativo y por los siguientes importes: año 2007, -138.072.847,38 euros; 2008, -241.648.350,60 euros y 2009, -95.538.919,92 euros. En cada uno de esos ejercicios la Sociedad ha registrado los siguientes cargos por deterioro acumulado del valor de sus existencias:

- Año 2007: 67,6 millones de euros.
- Año 2008: 282,4 millones de euros.
- Año 2009: 266,9 millones de euros.

### Acuerdo con el Grupo Fergo e incorporación al Grupo Fergo Aisa de la entidad If-If Slait, S.L.

En mayo de 2009, la Sociedad llegó a un acuerdo con el Grupo Fergo para la integración de sus actividades tal como se describe en las páginas 114 y 115 del folleto informativo. A raíz de dicha integración, se ha incorporado al accionariado de la Sociedad D. Carlos Fernández Gómez, actual Presidente y Consejero Delegado, y titular de una participación del 28,803% en la Sociedad. En el marco de ese proceso, en julio de 2009 la Sociedad adquirió a D. Carlos Fernández Gómez y a sociedades por él controladas, la nuda propiedad de la totalidad de las participaciones sociales de una entidad denominada If-If Slait, S. L., que, a fecha 31/12/2009, tenía un patrimonio neto negativo de -1.708.298,80 euros. El precio pagado por la adquisición ha sido de 90.184 euros, manteniendo D. Carlos Fernández Gómez el usufructo de las participaciones.

El activo de If-If Slait, S. L., está compuesto fundamentalmente por inversiones inmobiliarias cuyo valor en libros asciende a 184,6 millones de euros, en este importe se incluyen participaciones en sociedades que tienen como objeto la promoción inmobiliaria cuyo valor en libros asciende a 44,3 millones de euros. If-If Slait, S. L., no dispone de tasaciones que soporten el valor actual de los activos y, a fecha del presente folleto informativo, está pendiente de determinarse el importe a registrar por deterioro o depreciación de dichos activos. A juicio de la Sociedad, si se realizara una valoración actual sobre todos estos activos, podría producirse un deterioro de su valor de aproximadamente un 30% con respecto a su valor contable.

Adicionalmente, If-If Slait, S. L., según se afirma en el folleto informativo, no está obligada a someter sus estados financieros anuales a auditoría de cuentas.

### Carga financiera y pago de la deuda

En el apartado 10.3 del folleto informativo, página 65 a 67, se describe el calendario de pago de los intereses y del principal de la deuda financiera de la Sociedad una vez finalizado el proceso de refinanciación con las entidades acreedoras a que se refieren las páginas 63 a 65. En el supuesto de que la Sociedad no fuera capaz de cumplir con los ratios exigidos por las entidades acreedoras y/o de generar fondos suficientes para atender dichos pagos, se vería en la obligación de refinanciar de nuevo su deuda que, en caso de no obtenerse, podría provocar la declaración de concurso.

### Próxima ampliación de capital

*El Contrato de Refinanciación, páginas 63 a 65 del folleto informativo, establece el cumplimiento de diversas obligaciones, entre otras, se encuentra la necesidad de realizar una ampliación de capital con aportaciones dinerarias, antes del 30 de junio de 2010, por un importe mínimo de 23 millones de euros. Actualmente, no existe constancia de que dicha ampliación vaya a estar asegurada, ni existe ningún compromiso de acudir a la misma por parte de los principales accionistas de la Sociedad.*

### Transacciones entre partes vinculadas

*En los apartados 5.2.1 y 19 del folleto informativo (páginas 29 y 83 a 87) se describen las operaciones vinculadas realizadas por la Sociedad con sus accionistas de referencia.*

*Tras el acuerdo alcanzado con el Grupo Fergo antes citado, se han continuado realizando operaciones de la naturaleza indicada entre la Sociedad y el referido accionista y entre la Sociedad y la mercantil If-If Slait, S.L. A fecha de verificación del presente folleto informativo, la ejecución de alguna de esas operaciones está condicionada al cumplimiento de ciertos requisitos entre los que destaca la obtención de un informe previo de valoración de los activos transmitidos por If-If Slait, S.L. a la Sociedad.*

## ÍNDICE

Pág.

<b>I.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>DOCUMENTO DE REGISTRO .....</b>	<b>15</b>
<b>1.</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>15</b>
1.1	<i>Identificación de las personas responsables .....</i>	<i>15</i>
1.2	<i>Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.....</i>	<i>15</i>
<b>2.</b>	<b>AUDITORES DE CUENTAS .....</b>	<b>15</b>
2.1	<i>Nombre y dirección de los auditores de cuentas .....</i>	<i>15</i>
2.2	<i>Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas.....</i>	<i>15</i>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....</b>	<b>16</b>
3.1	<i>Información financiera histórica seleccionada .....</i>	<i>16</i>
3.2	<i>Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios .....</i>	<i>18</i>
<b>4.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE FERGO AISA .....</b>	<b>19</b>
5.1	<i>Historial y evolución de Fergo Aisa.....</i>	<i>19</i>
5.2	<i>Inversiones.....</i>	<i>23</i>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE FERGO AISA.....</b>	<b>30</b>
6.1	<i>Actividades principales.....</i>	<i>30</i>
6.2	<i>Principales mercados en los que compite el Grupo Fergo Aisa.....</i>	<i>50</i>
6.3	<i>Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho. ....</i>	<i>52</i>
6.4	<i>Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación. ....</i>	<i>53</i>
6.5	<i>Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Fergo Aisa.....</i>	<i>53</i>
<b>7.</b>	<b>ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....</b>	<b>53</b>
7.1	<i>Descripción del grupo en que se integra Fergo Aisa .....</i>	<i>53</i>
7.2	<i>Sociedades dependientes de Fergo Aisa.....</i>	<i>54</i>
<b>8.</b>	<b>PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO .....</b>	<b>54</b>
8.1	<i>Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos. ....</i>	<i>55</i>
8.2	<i>Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible .....</i>	<i>55</i>
<b>9.</b>	<b>ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS.....</b>	<b>56</b>
9.1	<i>Situación financiera.....</i>	<i>56</i>
9.2	<i>Resultados de Explotación.....</i>	<i>56</i>
<b>10.</b>	<b>RECURSOS FINANCIEROS.....</b>	<b>56</b>
10.1	<i>Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo.....</i>	<i>57</i>
10.2	<i>Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería .....</i>	<i>61</i>
10.3	<i>Requisitos de préstamo y estructura de financiación .....</i>	<i>61</i>
10.4	<i>Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa. ....</i>	<i>68</i>
10.5	<i>Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente. ....</i>	<i>68</i>
<b>11.</b>	<b>INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....</b>	<b>69</b>
<b>12.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....</b>	<b>69</b>
12.1	<i>Tendencias recientes más significativas.....</i>	<i>69</i>
12.2	<i>Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Fergo Aisa .....</i>	<i>71</i>
<b>13.</b>	<b>PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS .....</b>	<b>71</b>
<b>14.</b>	<b>ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.....</b>	<b>72</b>

14.1	<i>Nombre, dirección profesional y cargo en Fergo Aisa de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Fergo Aisa y desarrolladas fuera de la misma.</i>	72
14.2	<i>Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.</i>	75
<b>15.</b>	<b>REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS</b>	<b>76</b>
15.1	<i>Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.</i>	76
15.2	<i>Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.</i>	78
<b>16.</b>	<b>PRÁCTICAS DE GESTIÓN</b>	<b>78</b>
16.1	<i>Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.</i>	78
16.2	<i>Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.</i>	78
16.3	<i>Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.</i>	79
16.4	<i>Declaración sobre si Fergo Aisa cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.</i>	80
<b>17.</b>	<b>EMPLEADOS</b>	<b>81</b>
17.1	<i>General</i>	81
17.2	<i>Acciones y opciones de compra de acciones</i>	81
17.3	<i>Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor</i>	82
<b>18.</b>	<b>ACCIONISTAS PRINCIPALES</b>	<b>82</b>
18.1	<i>Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos del voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.</i>	82
18.2	<i>Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.</i>	83
18.3	<i>El control de la Sociedad.</i>	83
18.4	<i>Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.</i>	83
<b>19.</b>	<b>OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS</b>	<b>83</b>
<b>20.</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS</b>	<b>87</b>
20.1	<i>Información financiera histórica auditada</i>	87
20.2	<i>Información financiera pro-forma</i>	96
20.3	<i>Estados financieros</i>	96
20.4	<i>Auditoría de la información financiera histórica anual</i>	96
20.5	<i>Edad de la información financiera más reciente</i>	103
20.6	<i>Información intermedia y demás información financiera</i>	103
20.7	<i>Política de dividendos</i>	106
20.8	<i>Procedimientos judiciales y de arbitraje</i>	106
20.9	<i>Cambio significativo en la posición financiera o comercial del emisor</i>	107
<b>21</b>	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	<b>108</b>
21.1	<i>Capital social</i>	108
21.2	<i>Estatutos y escritura de constitución</i>	110
<b>22.</b>	<b>CONTRATOS IMPORTANTES</b>	<b>114</b>
<b>23.</b>	<b>INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS</b>	<b>115</b>
23.1	<i>Declaraciones o informes atribuidos a expertos</i>	115
23.2	<i>Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos</i>	116
<b>24.</b>	<b>DOCUMENTOS PARA CONSULTA</b>	<b>116</b>
<b>25.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES</b>	<b>116</b>

## **I. FACTORES DE RIESGO**

Los negocios de Fergo Aisa (“**Fergo Aisa**” o la “**Sociedad**”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “**Grupo Fergo Aisa**”) están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del Grupo Fergo Aisa, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa, así como riesgos adicionales actualmente desconocidos, o no considerados como relevantes por la Sociedad.

### **A. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO FERGO AISA**

#### **1. *El actual desequilibrio patrimonial de la Sociedad podría afectarle negativamente***

A 31 de diciembre de 2009, el patrimonio neto consolidado de la Sociedad era de -161,2 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe de 266,9 millones de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2009, el patrimonio neto individual de Fergo Aisa ascendía a -61,1 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe 45,9 millones de euros. Tras la Ampliación no Dineraria (según se define más adelante) ejecutada en enero de 2010, el patrimonio neto individual actual asciende a 10 millones de euros aproximadamente.

El *Real Decreto Ley 10/2008, de 31 de marzo* (cuya vigencia ha sido ampliada por el *Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo*) permite que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades durante los 2 ejercicios anuales siguientes al de 31 de diciembre de 2008, derivadas del “inmovilizado material”, de las “inversiones inmobiliarias” o de las “existencias”, no se tengan en cuenta a los efectos del régimen legal general de reducción obligatoria de capital por pérdidas (art. 163.1 de la LSA) o de disolución por pérdidas graves (art. 260.1.4º LSA). Teniendo en cuenta la provisión por deterioro de 45,9 millones de euros, a 31 de diciembre de 2009, y la Ampliación no Dineraria, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 55,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2009. En este caso, la Sociedad no se encontraría en causa de disolución, aunque sí tendría la obligación de reducir capital, por haber reducido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social, si en el transcurso de un ejercicio social no hubiera recuperado el patrimonio. Asimismo la reserva legal no está totalmente dotada a 31 de diciembre de 2009.

A 31 de marzo de 2010, la provisión por deterioro ascendería a 39.199.805,20 euros y, por tanto, el patrimonio neto individual de la Sociedad sería de 50.480.354,36 euros. Conforme a ello y al igual que a 31 de diciembre de 2009, la Sociedad no se encontraría en causa de disolución si bien tendría la obligación de reducir capital si en el transcurso de un ejercicio social no hubiera recuperado el patrimonio.

#### **2. *Elevado endeudamiento de Grupo Fergo Aisa***

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. El endeudamiento financiero neto del Grupo Fergo Aisa ha crecido de forma considerable en los últimos ejercicios, alcanzando los 348,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2009, si bien respecto al ejercicio 2008 ha disminuido un 19,4%. Este aumento del endeudamiento puede tener como consecuencia un encarecimiento del coste de la financiación a la que necesite acceder, al tiempo que conlleva un aumento de los gastos financieros derivados de la misma.

El repago de esta financiación se lleva a cabo en parte a través del flujo de caja generado por las actividades del Grupo Fergo Aisa. Dada la actual crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España y del Grupo Fergo Aisa, la Sociedad podría no obtener los flujos de caja necesarios para atender todos los pagos de su deuda, lo que podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Fergo Aisa. El coste financiero de la deuda que la Sociedad tendrá que desembolsar en 2010 asciende a 8,22 millones de euros.

En este sentido, la Sociedad no ha obtenido los flujos de caja necesarios para atender todos los pagos de su deuda, lo que ha originado que la Sociedad haya refinanciado recientemente su deuda según se describe en el factor de riesgo siguiente.

### **3. *Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Fergo Aisa sometida al cumplimiento de determinadas condiciones.***

En agosto de 2006, Fergo Aisa suscribió un contrato de financiación (el “**Contrato de Financiación**”) con un grupo de entidades de crédito (conjuntamente, las “**Entidades Acreditantes**”) por un importe total de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no cumplía los ratios exigidos en el Contrato de Financiación, según el correspondiente informe emitido por BDO Audiberia Auditores S.L. (“**BDO**”), por lo que dicho préstamo podía ser declarado vencido y exigible por las Entidades Acreditantes. Debido a ello, Fergo Aisa inició un proceso de reestructuración de la deuda financiera de Fergo Aisa que concluyó, en abril de 2010, con la firma un contrato de novación del Contrato de Financiación (el “**Contrato de Refinanciación**”), cuyas características y obligaciones principales para Fergo Aisa se describen en el epígrafe 10.3 del Documento de Registro.

El Contrato de Refinanciación establece al cumplimiento por parte de la Sociedad, antes del 30 de junio de 2010, de las siguientes obligaciones principales, entre otras:

- (i) Aportación a la Sociedad de fondos por un importe mínimo de 23 millones de euros, como resultado de la ampliación de capital con aportaciones dinerarias (la “**Ampliación Dineraria**”) que la Sociedad tienen previsto realizar próximamente o, en su defecto, mediante cualquier otro tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada.
- (ii) En relación con una serie de préstamos bilaterales con garantía personal y con garantía hipotecaria (conjuntamente, los “**Préstamos Bilaterales**”) suscritos por la Sociedad con distintas entidades financieras por un importe total de 292 millones, novación de aquellos Préstamos Bilaterales que no estaban refinanciados en la fecha del Contrato de Refinanciación (un 5,5% del total de deuda los Préstamos Bilaterales).
- (iii) Alcanzar un acuerdo para la compensación de los créditos (por un importe total de 3 millones de euros) de aquellos acreedores de la Sociedad que no acudieron a la ampliación de capital mediante la compensación de ciertos créditos (la “**Ampliación por Compensación de Créditos**”), que la Sociedad realizó en enero de 2010.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha refinanciado aproximadamente el 95,9% del total de la deuda correspondiente a los Préstamos Bilaterales. El 4 de enero de 2010 se ejecutaron la Ampliación por Compensación de Créditos y una ampliación de capital con aportaciones no dinerarias, consistente en participaciones sociales (la “**Ampliación no Dineraria**”, conjuntamente con la Ampliación Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, las “**Ampliaciones de Capital**”), según se detalla en el epígrafe 21.1.1.a) del Documento de Registro.

Los ratios exigidos por las Entidades Acreditantes a cumplir a cierre de los diferentes ejercicios son los siguientes:

Ratio	Rango estipulado	Ratio a 31/12/2009
Ratio Deuda Financiera Neta/Patrimonio <sup>(*)</sup>	<3,5 para los ejercicios 2010 y 2011	3,30
	<3 para los ejercicios 2012 y 2013	
	<3 a partir del ejercicio 2014 y hasta la Fecha de Vencimiento Final	
Ratio Deuda Financiera Neta excluyendo Préstamos Hipotecarios Subrogables/Patrimonio Neto	<0,5 a partir del ejercicio 2012	1,18
Ratio Deuda Financiera Neta/Valor de Mercado de los Activos (GAV)	<50% a partir del 2012	93%

(\*): Sin incluir las pérdidas por deterioro incluidas en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que en el caso del ejercicio 2009 ascendieron a 266,9 millones de euros.

Como consecuencia de todo lo anterior, en caso de no cumplirse las obligaciones impuestas y de no obtenerse la correspondientes dispensa (*waiver*) de las Entidades Acreditantes, éstas podrían declarar el vencimiento anticipado de la deuda y, por tanto, del Contrato de Refinanciación. En este caso, la Sociedad se vería obligada a intentar refinanciar de nuevo su deuda que, en caso de no obtenerse, podría provocar, en última instancia, la declaración de concurso de la Sociedad.

Asimismo, si persiste la actual situación de crisis económica y financiera, que afecta especialmente al sector inmobiliario, y continúa el deterioro de los niveles de liquidez del Grupo Fergo Aisa, existe la posibilidad de que la Sociedad no pueda cumplir con las obligaciones y los ratios financieros exigidos en el Contrato de Refinanciación y, por tanto, de que no atienda sus obligaciones de amortización de la deuda.

En caso de incumplimiento, la Sociedad se vería obligada a intentar refinanciar de nuevo su deuda que, de no obtenerse, habilitaría a las correspondientes Entidades Acreditantes para declarar el vencimiento anticipado de sus créditos y a ejecutar las correspondientes garantías, lo que podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Fergo Aisa y, en última instancia, podría provocar la declaración de concurso de la Sociedad.

#### **4. Riesgo de iliquidez debido al fondo de maniobra consolidado negativo de Fergo Aisa**

El Grupo Fergo Aisa está expuesto al riesgo de imposibilidad de disponer efectivo en el momento oportuno o de no convertir activos en efectivo cuando sea necesario, lo puede impedir o dificultar el pago de las obligaciones corrientes, e incluso derivar en problemas de continuidad del negocio.

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de -130,2 millones de euros. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo podría originar que Fergo AISA tuviese dificultades para atender sus pagos a corto plazo. Si la Sociedad no dispusiese de la liquidez suficiente en el momento necesario, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

**5. *El incremento de los ingresos de explotación en 2009 con respecto a 2008 no es representativo de un aumento efectivo en las ventas.***

En el ejercicio 2009, el importe de las ventas consolidadas de la Sociedad se incrementó un 45,4% con respecto al 2008. No obstante, del importe total de la cifra de negocio consolidada de 2009 (129,8 millones de euros), un 48% se corresponde con daciones en pago de deudas de Fergo AISA. Por tanto, detrayendo el importe de estas daciones en pago, el ejercicio 2009 hubiera supuesto una disminución en las ventas consolidadas del 24% con respecto al 2008.

**6. *Un deterioro de los activos de If If Slait podría afectar significativamente a Fergo Aisa***

La Sociedad, a través de una de sus sociedades dependientes, es titular de la nuda propiedad del 100% de las participaciones sociales de If If Slait, S.L. (“**If If Slait**”) (véase epígrafe 5.2.1 “*Ejercicio 2009—Inversiones*”). Los estados financieros If If Slait correspondientes al ejercicio 2009, que no consolidaron con los del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2009, no reflejan un eventual deterioro de sus activos inmobiliarios debido a la inexistencia de tasaciones actualizadas sobre los mismos. Asimismo, la partida “inversiones en el grupo y asociadas” incluye participaciones de If If Slait, junto con determinadas Cajas de Ahorro (véase epígrafe 7.1), en el capital de empresas inmobiliarias, de cuyos activos inmobiliarios no existen tasaciones actualizadas. A juicio de la Sociedad, si se realizara una valoración actual sobre todos estos activos de If If Slait podría producirse, en su caso, un deterioro de su valor de aproximadamente un 30% con respecto a su valor contable a 31 de diciembre de 2009, lo cual podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo Fergo Aisa, particularmente en el supuesto de que los estados financieros de If If Slait consolidaran con los del Grupo Fergo Aisa.

**7. *Riesgos derivados del desarrollo de nuevos segmentos de negocio a raíz de la integración con el Grupo Fergo.***

En mayo de 2009, la Sociedad llegó a un acuerdo con el Grupo Fergo para la integración de sus actividades con Fergo Aisa (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.), tal y como se describe en el epígrafe 22 del Documento de Registro.

Fruto de esta integración Fergo Aisa ha pasado a desarrollar 4 nuevas actividades (prefabricados de hormigón, construcción de obra civil y pública, estructurista y ferrallista) desarrolladas por Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. (“**Atefor**”), Tècniques D’aixecament, S.L. (“**Tècniques**”) y Pubaser, S.L. (“**Pubaser**”). Por tanto, Fergo Aisa estará expuesto a los riesgos asociados a estas actividades, tales como, riesgo de demanda, los asociados a la cartera de obra de construcción, los asociados a posibles retrasos en la construcción o la dependencia del sector público (concurso, subasta), entre otros. A 31 de diciembre de 2009, el importe total de las ventas de estas 3 sociedades fue de 11,5 millones de euros y su contribución al beneficio consolidado de Fergo Aisa hubiese sido de 0,3 millones de euros.

Si Fergo Aisa no fuese capaz de desarrollar adecuadamente estos nuevos segmentos de negocio, objetivos clave en la nueva estrategia corporativa de la Sociedad, podría producirse un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados y su situación financiera y, en última instancia, en la viabilidad de Fergo Aisa.

**8. *La capacidad de Fergo Aisa para continuar sus operaciones dependerá, entre otras causas, del éxito de la operación de integración con el Grupo Fergo.***

Las cuentas anuales consolidadas de Fergo Aisa correspondientes al ejercicio 2007, 2008 y 2009 fueron auditadas por BDO con las salvedades que se detallan recogen en el epígrafe 20.4.1 del Documento de Registro. Entre ellas y por lo que respecto al ejercicio 2009, BDO señaló lo siguiente:

*“ . . . 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.”*

Por tanto, si la operación de integración de la Sociedad con las sociedades del Grupo Fergo que se describe en el factor de riesgo 7 anterior y en el epígrafe 22 del Documento de Registro, entre las otras causas citadas, no tuviese éxito, podría ocasionarse un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Fergo Aisa y, en última instancia, podría provocar la declaración de concurso de la Sociedad.

**9. *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Fergo Aisa podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.***

Anualmente, el Grupo Fergo Aisa encarga a expertos independientes una valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios. No obstante, como ya ha sucedido de forma generalizada en el sector inmobiliario, el valor de mercado de los activos del Grupo Fergo Aisa podría reducirse aún más por varios factores, tales como un incremento de la oferta de suelo urbanizable o de patrimonio en alquiler, o en caso de un agravamiento o prolongación de la actual crisis del mercado inmobiliario.

Aunque Fergo Aisa realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado de los activos, así como verificaciones de sus requerimientos legales y técnicos, existe la posibilidad de que, una vez adquiridos los activos, puedan aparecer hechos significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Por encargo de la Sociedad, Knight Frank España, S.A. (“**Knight Frank**”) como sociedad de valoraciones independiente, ha valorado el patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa, a 31 de diciembre de 2009, en 373 millones de euros. Sin embargo, la valoración de cartera inmobiliaria es relativamente subjetiva ya que está basada en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Si dichas estimaciones fuesen incorrectas harían que el valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa pudiera ser erróneo. Además, los valores de los inmuebles y terrenos han podido cambiar desde la fecha de realización de la valoración, por lo que existe la posibilidad de que una valoración a una fecha más reciente arroje un valor inferior.

En concreto, el impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios del Grupo Fergo Aisa, ha implicado una reversión del deterioro aplicado en ejercicios anteriores de 15,6 millones de euros en su resultado consolidado del ejercicio 2009 y un deterioro acumulado de 266,9 millones de euros en su patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2009.

Considerando que en el transcurso del 2010 podrían producirse disminuciones adicionales en las valoraciones de los activos inmobiliarios, especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa (90%) del total de la cartera del Grupo Fergo Aisa, y dada la difícil situación financiera del mercado inmobiliario y del Grupo Fergo Aisa en particular, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias del Grupo Fergo Aisa, no registradas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009, dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario durante el 2010.

En la actualidad, una eventual disminución del 10% en la valoración de los activos respecto a la valoración efectuada a 31 de diciembre de 2009, podría suponer una pérdida adicional de aproximadamente 37 millones de euros.

La valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Grupo Fergo Aisa tratase de vender activos en el mercado ni como estimación o indicación de los precios a los que podrían negociarse las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

#### ***10. Riesgos relacionados con la promoción de viviendas***

Una de las actividades principales del Grupo Fergo Aisa es la promoción de viviendas, lo cual implica una serie de riesgos asociados entre los cuales cabe destacar los siguientes:

- Un incremento en los costes de un proyecto con respecto a los calculados inicialmente.
- Un retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría exigir el pago de penalizaciones a los clientes y mayores gastos financieros.
- Riesgo de venta de las viviendas proyectadas. Desde el año 2008, con carácter general en el sector inmobiliario, se ha comprobado un aumento del periodo medio de venta de viviendas, lo cual puede provocar una disminución de los ingresos por ejercicio y la consecuente disminución de beneficios.

Hasta el momento en que las promociones del Grupo Fergo Aisa comienzan a generar ingresos, deben realizarse diversas inversiones con el objeto de adquirir el suelo, obtener distintos permisos y licencias y construir los inmuebles y los elementos de infraestructura, servicios y oficinas de venta. Por norma general, transcurrirán una serie de años hasta que un activo adquirido para su desarrollo urbanístico comience a generar ingresos y no podrá asegurarse en ningún caso la obtención de un flujo de caja positivo. La obtención de las autorizaciones y permisos administrativos necesarios puede necesitar un periodo de tiempo significativo e incluso puede no producirse. Las nuevas promociones y desarrollos y urbanísticos podrían requerir también la adecuación a nuevos códigos de edificación u otro tipo de normativa, cuyo coste no puede estimarse por anticipado.

Del mismo modo, un proceso más largo a la hora de obtener los permisos y licencias, o la denegación de los mismos, podrían aumentar los costes previstos y retrasar proyectos iniciados, así como, en su caso, paralizar proyectos en marcha, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

### ***11. Posible disminución en el número de entregas de inmuebles de las promociones***

El número de contratos de pre-venta del Grupo Fergo Aisa puede variar de un año a otro en función de la situación del mercado inmobiliario español. Ello podría provocar un impacto en el número de entregas de inmuebles. Por tanto, el número de entregas de un año puede no ser indicativo del número de entregas que se pueda realizar en el año siguiente. Como consecuencia de ello, el Grupo Fergo Aisa podría experimentar un descenso en las entregas de promociones residenciales u otras promociones inmobiliarias en el futuro, que podrían suponer una reducción de los ingresos procedentes de esta línea de actividad. En el ejercicio 2009, el Grupo AISA vendió y entregó en bloque un total de 316 apartamentos a una sociedad filial de una entidad financiera, con una superficie de 19.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, lo cual no es indicativo de similares o superiores entregas en el ejercicio 2010.

Aunque el Grupo Fergo Aisa podría tratar de compensar la posible reducción de los ingresos imputables a la promoción inmobiliaria con las ventas procedentes de proyectos de nueva calificación urbanística de terrenos y otras ventas de terrenos, la Sociedad no puede garantizar que vaya a ser así. En el caso de que el Grupo Fergo Aisa no pueda compensar estas reducciones de los ingresos, podría originarse un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados y su situación financiera.

### ***12. Concentración de la actividad***

Actualmente, la localización geográfica de las actividades del Grupo Fergo Aisa se encuentra en España, concretamente en la zona norte con un 86% de la superficie total de los activos (Zaragoza, Huesca y Navarra), en la zona mediterránea con un 13% (Cataluña y Costa del Sol) y en la zona centro (Madrid) con un 1%. En consecuencia, cambios adversos en la situación económica de España o en dichas zonas, o condiciones desfavorables del mercado podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

### ***13. Una parte significativa de los terrenos del Grupo Fergo Aisa está calificada como suelo rústico.***

Aproximadamente un 90% de la superficie total de los terrenos propiedad del Grupo Fergo Aisa se encuentra calificada como suelo rústico (no urbanizable) debido, principalmente, a un terreno rústico en Zaragoza que supone por sí solo el 81%, con una superficie de 8,7 millones de m<sup>2</sup>. Estos terrenos, situados al sur de Zaragoza y colindantes a la autovía Z-40, son actualmente rústicos aunque la Sociedad ha iniciado los trámites necesarios para su futuro desarrollo urbanístico. Para desarrollar un suelo de no urbanizable a urbanizable y, posteriormente, a urbano se debe iniciar un procedimiento ante la administración competente. En el futuro, la Sociedad no puede asegurar que las administraciones competentes califiquen como urbanizables los suelos del Grupo Fergo Aisa.

El Grupo Fergo Aisa estima que suele transcurrir un plazo de entre 5 y 8 años para finalizar la construcción de una promoción inmobiliaria sobre un suelo calificado como no urbanizable inicialmente. Sin embargo, no puede garantizarse el cumplimiento de dicho plazo ni que el Grupo Fergo Aisa vaya a tener éxito en sus gestiones de desarrollo urbanístico de terrenos o que las autoridades urbanísticas no vayan a denegar o retrasar su decisión en relación con las propuestas del Grupo Fergo Aisa. La ejecución de los proyectos del Grupo Fergo Aisa podría ser objeto de denegación o retraso en la calificación, lo que podría suponer un incremento en los costes financieros (en el caso de suelos financiados mediante entidades bancarias) y, eventualmente, un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

#### **14. *Relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias***

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, el Grupo Fergo Aisa podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores, siendo posible que en algunos casos se produzcan ventas por debajo de su precio de coste con el objetivo de conseguir liquidez y disminuir deuda.

#### **15. *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales***

En el epígrafe 20.8 del Documento de Registro se recogen los procedimientos judiciales y de arbitraje en los que actualmente se haya incurrido la Sociedad. En caso de resolución negativa para Fergo Aisa de algunos de estos litigios, podría producirse un impacto sustancial negativo en la posición financiera del Grupo Fergo Aisa. Al margen de estas demandas interpuestas contra el Grupo Fergo Aisa, no existe en la actualidad ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Fergo Aisa.

No obstante, debido a la actual crisis económica y a la del mercado inmobiliario en particular, que han provocado un aumento generalizado del número de litigios en España, el Grupo Fergo Aisa podría verse afectado por nuevas reclamaciones judiciales o extrajudiciales que podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

#### **16. *Posible responsabilidad de Fergo Aisa por la actuación de sus contratistas y subcontratistas***

El Grupo Fergo Aisa contrata los servicios de constructoras o contratistas quienes, a su vez, subcontratan a veces determinadas partes de su trabajo a terceros. A pesar de que el Grupo Fergo Aisa contrata con empresas que suelen desempeñar su trabajo diligentemente y en los plazos acordados, no puede garantizarse que en el futuro los servicios prestados por constructoras, contratistas y subcontratistas sean satisfactorios o puntuales, circunstancias que podrían ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad es responsable solidaria frente a cualquier incumplimiento por parte de dichas empresas de las leyes sobre salud e higiene aplicables a sus empleados o cualquier incumplimiento por parte de estas empresas a la hora de abonar las retribuciones salariales de sus empleados o las contribuciones a la seguridad social que resulten de aplicación. En caso de materializarse dicha responsabilidad, el Grupo Fergo Aisa podría incurrir en obligaciones y pagos significativos que podrían provocar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados y su situación financiera.

#### **17. *Riesgo de daños***

Los activos inmobiliarios del Grupo Fergo Aisa están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas. Asimismo, el Grupo Fergo Aisa podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que el Grupo Fergo Aisa es propietario. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, el Grupo Fergo Aisa

experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, cualquier accidente que derivase en un procedimiento judicial contra alguna de las sociedades del Grupo Fergo Aisa podría perjudicar su reputación. Todo ello, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

#### **18. Restricción al pago de dividendos**

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada anualmente por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración, una vez que se conocen los resultados obtenidos en el ejercicio.

Debido a que el Contrato de Refinanciación prevé que Fergo Aisa no podrá repartir dividendos hasta que, entre otras requisitos, haya amortizado el 50% del importe del préstamo, que deberá tener el lugar en noviembre de 2016, y cumpla con determinados ratios financieros, la capacidad de distribución de dividendos por Fergo Aisa puede verse limitada en el futuro (véase epígrafe 10.3 y 20.7 del Documento de Registro).

El pago de dividendos que eventualmente la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio, sus resultados operativos y la capacidad para generar beneficios. Por tanto, la Sociedad no puede garantizar que en el futuro vaya a ser capaz de pagar dividendos o, en caso de hacerlo, que vayan a aumentarse en años sucesivos.

#### **19. Dependencia de personal clave**

La capacidad del Grupo Fergo Aisa para alcanzar sus objetivos depende en gran medida de la experiencia de sus consejeros, directivos y gestores, y de la habilidad de los mismos para atraer y retener al personal adecuado.

La pérdida por cualquier motivo de personal clave no puede ser determinada de antemano. El cese en su actividad de estos profesionales podría afectar negativamente al Grupo Fergo Aisa, y su éxito futuro dependerá, entre otras cosas, de la habilidad de los directivos y gestores para reclutar otros individuos de similar experiencia y credibilidad. La pérdida de algún consejero, directivo o gestor clave de la Sociedad, en particular de Carlos Fernández Gómez (actual Consejero Delegado), siempre que no sea sustituido adecuadamente, podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

### **B. RIESGOS RELATIVOS A LA ESTRUCTURA ACCIONARIAL DE LA SOCIEDAD**

#### **20. Conflictos de interés de los accionistas mayoritarios y consejeros**

Algunos de los accionistas principales y de los consejeros de Fergo Aisa tienen participaciones en otras sociedades relacionadas con el sector inmobiliario. Aunque Fergo Aisa considera que estas sociedades no compiten directamente con el Grupo Fergo Aisa no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las del Grupo Fergo Aisa.

## **21. *Acuerdos entre accionistas***

Al margen de lo previsto en el epígrafe 22 del Documento de Registro relativo a los acuerdos alcanzados en el marco de la integración con el Grupo Fergo que no constituyen acuerdos entre accionistas, Fergo Aisa no tiene conocimiento de la existencia de acuerdo alguno entre sus accionistas principales. No obstante, la Sociedad no puede descartar que en el futuro sus accionistas principales actúen de forma concertada para proteger sus intereses económicos, que podrían ser distintos de los intereses de otros accionistas.

## **C. RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO**

### **22. *Las actividades del Grupo Fergo Aisa están condicionadas por el ciclo económico***

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, incluyendo los clientes del Grupo Fergo Aisa.

El deterioro continuado de las economías alrededor del mundo, en particular el de la “zona euro” y España, en el caso del Grupo Fergo Aisa, afecta de modo negativo a una serie de factores que han tenido o podrían tener un impacto sustancial adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados del Grupo Fergo Aisa, tales como: (i) la confianza de las empresas y consumidores; (ii) el nivel de empleo; (iii) la situación del mercado de la vivienda y del sector inmobiliario; (iv) los mercados de capitales, de deuda y de divisas; (v) el riesgo de contraparte y la inflación; (vi) la disponibilidad y el coste del crédito; (vii) los volúmenes de transacciones en mercados clave; y (viii) la liquidez de los mercados financieros globales. A 31 de diciembre de 2009, el resultado bruto de explotación consolidado de Fergo Aisa fue de -56,4 millones de euros mientras que a 31 de diciembre de 2008 fue de -246,2 millones de euros.

### **23. *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria—Crisis actual del sector inmobiliario en España***

El valor de los inmuebles del Grupo Fergo Aisa y la demanda de sus viviendas pueden resultar negativamente afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario, en particular en España. El valor de los inmuebles está influido, 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.

Al margen de la recesión inmobiliaria actual, en la última década, el mercado español de la vivienda experimentó un constante crecimiento en los precios, impulsado por varios factores entre los que destacaron el crecimiento general de la economía en España, el descenso del desempleo, los bajos tipos de interés y el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios, así como el aumento de la renta familiar disponible. Igualmente, determinados factores demográficos y sociales como la inmigración y el crecimiento sostenido del número de hogares, marcado por una tendencia a la reducción del número medio de personas por hogar, contribuyeron también a dicho crecimiento.

Sin embargo, la subida a partir de finales de 2005 de los tipos de interés oficiales (que generó las primeras tensiones de liquidez), junto a la fuerte desaceleración en los Estados Unidos de América y en algunos países europeos y, sobre todo, la crisis financiera internacional desencadenada en el verano de 2007, fueron factores que dieron un vuelco a las expectativas del sector inmobiliario, en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio.

Esta subida de los tipos de interés junto a otros factores, tales como un aumento de la inflación mayor de lo esperado, provocaron en España la necesidad de realizar un mayor esfuerzo financiero y, por tanto, erosionó la capacidad de compra de los hogares españoles.

Las transacciones sobre viviendas publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) indican que, durante el ejercicio 2009, se vendieron 414.811 viviendas, 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 de España, 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%.

El importe de la cifra de negocio del Grupo Fergo Aisa en los últimos 3 ejercicios ha sido de 67.639.659 euros en 2007, 89.298.967 euros en 2008 y 129.861.552,95 euros en 2009. No obstante, del total de la cifra de negocio en 2009, el 48% se debió a daciones en pago de deudas del Grupo Fergo Aisa.

La ralentización de la actividad del sector inmobiliario, que hasta mediados del año 2007 estaba siendo moderada, se acentuó desde el segundo semestre de 2007, en el 2008 y en el transcurso del 2009. Ello ha provocado que en la actualidad, las cotizaciones de las sociedades del sector inmobiliario estén sufriendo un incremento de volatilidad en un entorno de mercado de fuertes bajadas de las cotizaciones, compensadas solamente en parte con las subidas de las cotizaciones experimentadas en los últimos meses de 2009.

Fergo Aisa no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo del sector inmobiliario, que podría ocasionar una disminución en las ventas y un aumento en los costes de financiación y, por tanto provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

***24. Las restricciones de liquidez actuales en los mercados de deuda financiera podrían limitar o impedir al Grupo Fergo Aisa la obtención o renovación de financiación para sus inversiones.***

El Grupo Fergo Aisa lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, el Grupo Fergo Aisa recurre a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y ampliaciones de capital. En el caso de que el Grupo Fergo Aisa no tuviese acceso a financiación, o no la consiguiese en términos convenientes, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

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.

A pesar del descenso del EURIBOR iniciado en octubre de 2008 y que se mantuvo en el transcurso de 2009, las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados (mayores márgenes o *spreads*) acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. En determinados supuestos, las entidades financieras no están renovando créditos previamente concedidos e incluso han restringido totalmente la financiación para determinadas operaciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar sus actividades de negocio, o que lo tenga en condiciones convenientes de financiación.

En el supuesto de que el Grupo Fergo Aisa no consiguiera financiación para atender sus necesidades de capital circulante, realizar sus actividades ordinarias, o potenciales inversiones, o únicamente pudiese obtener financiación en unas condiciones financieras muy gravosas, el Grupo Fergo Aisa podría ver muy limitada su capacidad para realizar su negocio. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

De hecho, y 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. 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%<sup>1</sup>.

Todo ello, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de El Grupo Fergo Aisa.

#### **25. *Las fluctuaciones en el tipo de interés podrían tener un impacto negativo en el Grupo Fergo Aisa.***

Habitualmente, en el sector inmobiliario los clientes se financian con préstamos hipotecarios para comprar viviendas. Por tanto, un incremento continuado de los tipos de interés como el que se produjo durante los 9 primeros meses de 2008, que en septiembre de 2008 alcanzó el 5,5% para el EURIBOR a 12 meses, llevaría consigo un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios, con la consiguiente reducción de su atractivo como fuente de financiación para la compra de viviendas. A pesar de que desde octubre de 2008 y en el transcurso de 2009, se ha producido un acusado descenso en el EURIBOR, la compra de viviendas no se ha reactivado aún.

Asimismo, el Grupo Fergo Aisa está expuesto, en relación con sus activos y pasivos financieros, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja. La mayoría de los contratos de préstamos suscritos por Fergo Aisa tienen pactados tipos de interés variables referenciados a EURIBOR, de manera que cualquier variación al alza del EURIBOR, como la que se produjo hasta septiembre de 2008, tendría un impacto inmediato en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Todo ello, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

<sup>1</sup> Fuente: Banco de España—Indicadores del mercado de la vivienda febrero de 2010

## **26. *El sector inmobiliario en España es altamente competitivo***

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, el sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo Fergo Aisa son normalmente empresas de ámbito nacional o local, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros que Fergo Aisa. La competencia en el sector inmobiliario en España ha originado un exceso de oferta de viviendas y una selectiva disminución de los precios de éstas que, de continuar agravándose, podría provocar impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Adicionalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos y los competidores del Grupo Fergo Aisa podrían adoptar modelos de promoción, desarrollo y adquisición de inmuebles similares o mejores que los del Grupo Fergo Aisa, lo que podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente sus actividades, sus resultados y su situación financiera.

## **27. *El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían ocasionar un impacto sustancial negativo en el Grupo Fergo Aisa.***

Los terrenos sobre los que el Grupo Fergo Aisa realiza su actividad promotora, así como los edificios y demás inmuebles de su cartera, están sujetos a leyes, reglamentos y requisitos administrativos de orden urbanístico, de defensa de los consumidores, técnico y medioambiental. Las autoridades competentes a nivel local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas. Asimismo, si se producen cambios importantes en dichas leyes y reglamentos, o en la forma en que se aplican o interpretan, el Grupo Fergo Aisa podría verse obligado a modificar sus proyectos urbanísticos, incurrir en costes superiores a los previstos o incluso podría imposibilitarse la comercialización de sus viviendas ya construidas. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

## **28. *Restricciones y responsabilidad medioambientales***

Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas, la Administración Central y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza el Grupo Fergo Aisa y pueden imponer sanciones por incumplimiento de las mismas.

La legislación básica estatal española relativa a la regulación de los suelos contaminados establece que las Comunidades Autónomas y las autoridades locales tienen la competencia de desarrollo y ejecución en dicha materia.

El régimen legal español relativo a la responsabilidad por limpieza y descontaminación de los suelos contaminados se basa en el principio de la responsabilidad del causante a requerimiento de la autoridad competente de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, si el causante no fuese identificado, responderían, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo. Por ello, en el caso de que un suelo propiedad del Grupo Fergo Aisa estuviera contaminado y de que las personas responsables no fueran identificadas, el Grupo Fergo Aisa podría resultar responsable del pago del coste de descontaminación, lo cual podría causar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados y su situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

### **29. Responsabilidad decenal**

De conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de 10 años por los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma esté originada por defectos en la construcción o diseño del inmueble. Adicionalmente, la jurisprudencia ha hecho extensiva dicha responsabilidad a los promotores inmobiliarios, como es el caso del Grupo Fergo Aisa. La *Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de 10 años frente a ciertos defectos en la construcción de los mismos. Aunque el Grupo Fergo Aisa cumple con dichas obligaciones como promotor, podrían producirse cambios en la normativa que impusieran al Grupo Fergo Aisa nuevas obligaciones que podrían causar un impacto sustancial adverso en sus actividades, sus resultados y su situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

### **30. Responsabilidad por las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles.**

Sin perjuicio de que hasta la fecha, el Grupo Fergo Aisa no se haya visto afectado por ninguna reclamación significativa en relación con los materiales utilizados en la construcción de los inmuebles, la actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o por defectos en los inmuebles vendidos, incluidos aquellos posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por el Grupo Fergo Aisa, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

Aunque el Grupo Fergo Aisa procura que los materiales utilizados en la construcción de las promociones cumplan la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello. Si bien el Grupo Fergo Aisa tiene concertadas pólizas de seguro para que cubrir el riesgo derivado de la eventual responsabilidad económica por los materiales utilizados, el Grupo Fergo Aisa podría verse obligado a desembolsar las cantidades que excedan los límites de dichas pólizas, o aquellas excluidas de la cobertura, lo cual podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

## **II. DOCUMENTO DE REGISTRO**

*(Redactado según el Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión Europea de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE)*

### **1. PERSONAS RESPONSABLES**

#### ***1.1 Identificación de las personas responsables***

Carlos Fernández Gómez, en nombre y representación de Fergo Aisa, con domicilio social en Barcelona, Paseo de Gracia 46, 2º planta y N.I.F. A-60454360, en su condición de Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración de la misma, y especialmente autorizado al efecto, en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y por el Consejo de Administración el 29 de julio y el 9 de septiembre de 2009, respectivamente, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro.

#### ***1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.***

Carlos Fernández Gómez declara que tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **2. AUDITORES DE CUENTAS**

#### ***2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas***

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009 así como las cuentas consolidadas de Fergo Aisa y de sus sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009 han sido auditadas por BDO.

Las cuentas consolidadas de la Sociedad han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “**NIIF**”) adoptadas por la Unión Europea de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

BDO está domiciliada en la calle Santa Elías 29-35, Barcelona (España) e inscrita con el número S1273 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

#### ***2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas***

BDO no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

#### 3.1 Información financiera histórica seleccionada

La información financiera histórica seleccionada incluida en este apartado hace referencia a los estados financieros consolidados de Fergo Aisa correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009, y se presentan de acuerdo con las NIIF, aprobadas por la Unión Europea.

Al amparo de lo establecido en el art. Quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre (la “Orden EHA/3537/2005”), por la que se desarrolla el art. 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”), se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página *web* de la Sociedad ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)) y en la página *web* de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

La información contenida en este epígrafe debe leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados de Fergo Aisa que se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

En la tabla siguiente se muestra la evolución de las principales partidas, según las NIIF, del balance consolidado del Grupo Fergo Aisa, durante los ejercicios 2007, 2008 y 2009 a 31 de diciembre.

	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009
	(euros)	Var.	(euros)	Var.	(euros)
BALANCE	(Datos auditados)	(%)	(Datos auditados)	(%)	(Datos auditados)
Total activo no corriente.....	54.782.139,61	-51,62	26.501.543,38	-60,90	10.363.290,29
Inmovilizado.....	<b>47.805.107,93</b>	-44,56	<b>26.501.543,38</b>	-60,90	10.363.290,29
Fondo de comercio.....	<b>6.977.031,68</b>	-100,00	0	--	0
Existencias .....	896.433.835,11	-40,24	535.687.179,13	-35,48	345.645.398,34
Efectivos y otros medios equivalentes.....	11.686.172,38	-76,84	2.706.811,80	-91,05	242.201,85
Total activo corriente .....	1.017.235.573,66	-41,70	593.025.575,23	-39,44	359.127.897,01
<b>Total activo .....</b>	<b>1.105.664.000,49</b>	<b>-43,97</b>	<b>619.527.118,61</b>	<b>-40,36</b>	<b>369.491.187,29</b>
Total patrimonio neto .....	178.945.079,25	-136,37	-65.074.533,08	147,76	-161.230.265,99
Total deuda financiera <sup>(1)</sup> .....	522.572.763,66	-16,70	435.292.805,06	-19,87	348.790.681,50
Endeudamiento financiero neto.....	510.886.591,28	-15,33	432.585.993,26	-19,43	348.548.479,65
Fondo de Maniobra .....	185.501.936,09	-126,22	-48.642.721,91	167,76	-130.246.413,81
Resto deuda corriente y no corriente ..	404.146.157,58	-38,31	249.308.846,63	-27,03	181.930.771,78
<b>Total pasivo.....</b>	<b>1.105.664.000,49</b>	<b>-43,97</b>	<b>619.527.118,61</b>	<b>-40,36</b>	<b>369.491.187,29</b>

(1) Incluye deuda corriente y no corriente con entidades de crédito y emisión de bonos a largo plazo.

La tabla siguiente muestra la evolución resumida de las principales magnitudes, según las NIIF, de la cuenta de resultados consolidada del Grupo Fergo Aisa, a 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009.

CUENTA DE RESULTADOS (Datos auditados según NIIF)	31/12/2007	Var.	31/12/2008	Var.	31/12/2009
	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
Ventas .....	67.639.658,73	32,02	89.298.967,08	45,42	129.861.552,95
Costes de ventas <sup>(1)</sup> .....	30.769.666,89	166,47	81.993.280,61	100,21	164.162.741,14
Margen bruto.....	36.869.991,84	-80,19	7.305.686,47	-569,51	-34.301.188,19
EBITDA <sup>(2)</sup> .....	-110.722.353,45	-122,36	-246.202.366,82	77,07	-56.442.202,18
Amortización y provisiones.....	1.319.626,56	-86,92	172.627,09	-53,13	80.915,22
Bº de explotación .....	-112.041.980,01	-119,90	-246.374.993,91	77,06	-56.523.117,40
Resultado financiero.....	-25.777.334,91	-49,68	-38.584.397,02	-10,08	-42.475.625,35
Resultado antes impuestos .....	-137.819.314,93	-106,76	-284.959.390,93	65,26	-98.998.742,75
<b>Resultado neto atribuido a la sociedad dominante.....</b>	<b>-138.072.847,39</b>	<b>-75,02</b>	<b>-241.648.350,60</b>	<b>60,46</b>	<b>-95.538.919,91</b>
Resultado por acción .....	-4,65	--	-8,17	--	-3,22

(1) Incluye aprovisionamientos y reducción de existencias de productos terminados y en curso.

(2) Resultado bruto de explotación.

La tabla siguiente muestra los principales ratios de la Sociedad.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS (Datos no auditados)	31/12/07	31/12/08	31/12/09
Patrimonio neto/Total pasivo .....	0,16	N/A	N/A <sup>(3)</sup>
Endeudamiento total/Patrimonio neto .....	5,18	N/A	N/A
Deuda financiera bruta/Total pasivo.....	0,47	0,70	0,94
Deuda financiera neta/Total pasivo .....	0,46	0,70	0,94
Deuda financiera corriente/Total deuda financiera.....	0,95	0,94	0,93
Disponible <sup>(1)</sup> /Deuda financiera corriente.....	0,02	0,01	0,00
Deuda financiera neta/Patrimonio neto <sup>(2)</sup> .....	N/A	N/A	3,30
Deuda financiera neta excl. préstamos subrogados/Patrimonio neto <sup>(2)</sup> .....	N/A	N/A	1,18
Deuda financiera neta/Valor mercado activos <sup>(2)</sup> .....	55%	82%	93%

(1) Incluye efectivo y otros medios equivalentes.

(2) Ratios exigidos por el Contrato de Refinanciación y calculados según las definiciones del mismo sin incluir las pérdidas por deterioro para el ejercicio 2009.

(3) N/A: no aplicable.

### 3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se recoge el balance consolidado seleccionado de la Sociedad a 31 de marzo de 2010 y a 31 de diciembre de 2009.

BALANCE (Según NIIF)	31/03/2010	Var.	31/12/2009
	(euros)		(euros)
	(Datos no auditados)	(%)	(Datos auditados)
Total activo no corriente.....	30.695.096,62	196,19	10.363.290,29
Inmovilizado.....	12.284.161,47	18,54	10.363.290,29
Fondo de comercio.....	18.410.935,15	--	0
Existencias .....	343.724.772,57	-0,56	345.645.398,34
Efectivos y otros medios equivalentes.....	138.712,82	-42,73	242.201,85
Total activo corriente .....	400.094.933,95	11,41	359.127.897,01
<b>Total activo .....</b>	<b>430.790.030,57</b>	<b>16,59</b>	<b>369.491.187,29</b>
Total patrimonio neto .....	-89.850.464,39	-44,27	-161.230.265,99
Total deuda financiera <sup>(1)</sup> .....	339.050.398,33	-2,79	348.790.681,50
Endeudamiento financiero neto.....	338.911.685,51	-2,76	348.548.479,65
Fondo de Maniobra .....	-74.558.428,64	-42,76	-130.246.413,81
Resto deuda corriente y no corriente .....	181.590.096,63	-0,19	181.930.771,78
<b>Total pasivo.....</b>	<b>430.790.030,57</b>	<b>16,59</b>	<b>369.491.187,29</b>

(1): Incluye deuda corriente y no corriente con entidades de crédito y emisión de bonos a largo plazo.

A continuación se recoge la cuenta de resultados consolidada seleccionada de la Sociedad correspondiente al primer trimestre de 2010 y de 2009.

CUENTA DE RESULTADOS (Según NIIF)	31/03/2010	Var.	31/03/2009
	(euros)		(euros)
	(Datos no auditados)	(%)	(Datos auditados)
Ventas .....	27.697.532,43	-28,52	38.750.756,95
Costes de ventas <sup>(1)</sup> .....	25.633.247,22	-35,94	40.014.129,83
Margen bruto.....	2.064.285,21	-263,39	-1.263.372,88
EBITDA <sup>(2)</sup> .....	4.756.604,95	11,46	4.267.378,54
Amortización y provisiones.....	-71.582,32	200,10	-23.852,69
B° de explotación .....	4.685.022,63	10,40	4.243.525,85
Resultado financiero.....	-4.395.411,95	-14,66	-5.150.241,51
Resultado antes impuestos .....	289.610,68	-131,94	-906.715,66
<b>Resultado neto atribuido a la sociedad dominante .....</b>	<b>325.701,45</b>	<b>-135,92</b>	<b>-906.715,66</b>
Resultado por acción .....	0,00	--	-0,03

(1) Incluye aprovisionamientos y reducción de existencias de productos terminados y en curso.

(2) Resultado bruto de explotación.

Asimismo, la Sociedad ha depositado en la CNMV el informe financiero correspondiente al primer trimestre de 2010. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005 (la “Orden EHA/3537/2005”), se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información intermedia, que puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

La tabla siguiente muestra los principales ratios de la Sociedad a 31 de marzo de 2010 y a 31 de diciembre de 2009.

<b>PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS (<i>Datos no auditados</i>)</b>	<b>31/03/2010</b>	<b>31/12/09</b>
Patrimonio neto/Total pasivo .....	N/A	N/A
Endeudamiento total/Patrimonio neto .....	N/A	N/A
Deuda financiera bruta/Total pasivo.....	0,79	0,94
Deuda financiera neta/Total pasivo .....	0,79	0,94
Deuda financiera corriente/Total deuda financiera.....	0,94	0,93
Disponible <sup>(1)</sup> /Deuda financiera corriente.....	0,00	0,00
Deuda financiera neta/Patrimonio neto <sup>(2)</sup> .....	2,13	3,30
Deuda financiera neta excl. préstamos subrogados/Patrimonio neto <sup>(2)</sup> .....	1,04	1,18
Deuda financiera neta/Valor mercado activos <sup>(2)</sup> .....	101%	93%

(1) Incluye efectivo y otros medios equivalentes.

(2) Ratios exigidos por el Contrato de Refinanciación y calculados según las definiciones del mismo sin incluir las pérdidas por deterioro para el ejercicio 2009.

#### **4. FACTORES DE RIESGO**

Los factores de riesgo relativos al Grupo Fergo Aisa y al sector inmobiliario se recogen en la Sección I del presente Documento de Registro.

#### **5. INFORMACIÓN SOBRE FERGO AISA**

##### **5.1 *Historial y evolución de Fergo Aisa***

###### **5.1.1 *Nombre legal y comercial***

La denominación completa de la Sociedad es Fergo Aisa, S.A (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.) o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Fergo Aisa” o “Grupo Fergo Aisa”.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 2009, adoptó el acuerdo de modificar la denominación social de la Sociedad por “Fergo Aisa, S.A.”, modificación que fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 1 de octubre de 2009.

###### **5.1.2 *Lugar y número de registro***

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 26.961, Folio 80, Hoja B-111168 y está provista del código de identificación fiscal A-60.454.360.

###### **5.1.3 *Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos.***

Fergo Aisa (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.) se constituyó el 17 de diciembre de 1993 y su periodo de actividad es indefinido de conformidad con el art. 4 de sus Estatutos Sociales.

#### **5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social.**

Fergo Aisa es una sociedad de nacionalidad española, que tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de Gracia 46, 2º planta, Barcelona. El teléfono de contacto de la Sociedad para accionistas e inversores es el (+34) 93 241 91 97.

#### **Legislación**

Fergo Aisa tiene la forma jurídica de sociedad anónima y se rige principalmente por la Ley de Sociedades Anónimas cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre (la “LSA”), por la Ley del Mercado de Valores y demás normativa complementaria aplicable, así como por normativa específica en materia urbanística e inmobiliaria.

#### **5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Fergo Aisa**

##### **Principales hitos de la Sociedad desde su constitución hasta la actualidad**

- En diciembre de 1993, se constituye la Sociedad con la denominación AM Gestors y Serveis, S.L., como empresa dedicada a la prestación de servicios de gestión inmobiliaria y administrativa y a la adquisición de participaciones financieras en sociedades inmobiliarias. En 1993, el único accionista de la Sociedad era Agrupació Mutua del Comerç i de la Industria Mutua d’Assegurances i Reassegurances a Prima Fixa (“**Agrupació Mutua**”).
- En 1997, los accionistas de Fergo Aisa consideraron la conveniencia de dar un giro a la actividad con la idea de convertir a la Sociedad en la cabecera de un pequeño grupo de sociedades dedicado a la promoción inmobiliaria y a la explotación de inmuebles.

Con este fin, a finales de 1997 se acordó su transformación en sociedad anónima, la modificación de su objeto social y la ampliación de su capital mediante la aportación de participaciones en 2 sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria: el 50% de Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. (“**Amrey**”) y el 50% de Iniciativa Parós, S.L. El 50% de estas sociedades, que posteriormente se fusionaron, pertenecían al grupo ERMA, dedicado a la promoción inmobiliaria, con notable presencia en el mercado catalán desde hace 30 años.

- En 1998 se llevaron a cabo 3 ampliaciones de capital por un importe total aproximado de 32 millones de euros y se cambió la denominación social por la de “Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.”. En este mismo año, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona.
- En 1999 el principal accionista, Agrupació Mutua, realizó una oferta pública de venta (OPV) del 15% del capital de la Sociedad del que era titular dirigida al público minorista, tras la cual su participación se redujo al 85% del capital de la Sociedad.

A finales de 2003, se constituye Interlaken 2003, S.L. (“**Interlaken**”), en la que la Sociedad tenía una participación del 40%, junto a Promo-barna, 2000, S.A. (“**Promobarna**”), sociedad controlada indirectamente por Juan Pedro Peña Carrillo y Promociones Vandix S.A. (“**Vandix**”), sociedad controlada indirectamente por Genís Marfà Pons, que son actuales accionistas de la Sociedad.

- Durante el año 2004 la Sociedad adquirió, a través de sociedades participadas, solares destinados a la promoción de viviendas en Ibiza y Murcia y la sociedad Góndolas Resort, S.L., situada en La Manga del Mar Menor; constituyó la sociedad Inmobiliaria Social de l'Agrupació Mutua, S.L., en la que Fergo Aisa aportó el 50% de su capital social, y vendió la participación del 39,5% del capital de la sociedad Boí Taüll, S.A., del que era titular.
- A finales de 2004, se produjo un cambio en la estrategia de la Sociedad a medio y largo plazo, cuyo objetivo era que la Sociedad dejara de ser una sociedad únicamente dedicada a la toma de participaciones financieras en sociedades inmobiliarias para pasar a realizar directamente actividades en toda la cadena de valor de la promoción inmobiliaria, para así diversificar el riesgo de la Sociedad, dotar de mayor valor a la acción y controlar los flujos de tesorería (*cash flows*) de la Sociedad. Dentro de este contexto, la Sociedad inicia un proceso de desinversión de sus sociedades participadas, del que se destaca la desinversión de las sociedades del Grupo Amrey, que finalizó en 2005 y por el que la Sociedad obtuvo unos ingresos totales por importe aproximado de 64 millones de euros y un beneficio de 10,2 millones de euros.
- En junio de 2005, la Sociedad vende la participación del 40% del capital de Amrey, como continuación a la venta del 10% realizada en 2003 y cobra anticipadamente el préstamo de 48 millones de euros que le había concedido a Amrey. Asimismo, la Sociedad vendió el restante 29,7% del capital de Amrey Hotels, S.L. del que era titular.
- En julio de 2005, Vandix formula de forma concertada con Promobarna y Agrupació Mutua, una oferta pública de adquisición (OPA) sobre el 100% del capital de la Sociedad, con el objeto de controlar la Sociedad para posteriormente aportar una serie de activos con el objetivo de potenciar su actividad promotora. Como resultado de la OPA, Vandix pasó a ser titular del 21% del capital de la Sociedad, mientras que Agrupació Mutua pasó a tener el 65%.
- En diciembre de 2005, se realizó una ampliación de capital no dineraria en Interlaken, por la que la participación de la Sociedad en Interlaken pasó del 40% al 22,0% del capital, y Vandix y Promobarna pasaron a ser titulares del 25,7% y 44,9% respectivamente.
- En junio de 2006, se realizó una ampliación de capital en la Sociedad mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias por un importe total aproximado de 103 millones de euros. La aportación no dineraria consistió en el 77,9% del capital de Interlaken, con lo que la Sociedad pasó ser titular del 100% del capital de Interlaken. Asimismo, Vandix, Promobarna y Agrupació Mutua pasaron a ser titulares, respectivamente, del 33%, 33% y 20% del capital de la Sociedad.
- En junio de 2006, la Dirección General de Política Financiera y Seguros del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalitat de Cataluña autorizó la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Primer Mercado de la Bolsa de Barcelona, y excluyó su negociación del Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona.
- En agosto de 2006, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones por un importe total de 25 millones de euros y con vencimiento en 2011.
- En octubre de 2006, la Sociedad cambió la denominación social de “Agrupación Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.” por la de “Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.”

- En diciembre de 2006, se realizó otra ampliación de capital en la Sociedad por un importe aproximado de 30 millones de euros. Esta ampliación fue efectuada mediante la compensación del crédito con Linax Europe, S.L. y mediante aportaciones no dinerarias realizadas por las sociedades Kekova, S.L. y Devesta Proyectos, S.L. pertenecientes al Grupo Massó, consistentes en dos edificios situados uno en Barcelona y otro en Granollers. Tras esta ampliación, el grupo Massó pasó a ser titular del 13% del capital de la Sociedad, mientras que Promobarna disminuyó su participación al 23% y Agrupació Mutua al 17%. Genís Marfá Pons, a través de las sociedades Vandix y Star Capital Partners, S.A., mantuvo su participación del 33% del capital de Fergo Aisa.
- En febrero de 2007, el grupo inmobiliario Nozar se incorporó al núcleo estable accionarial de la Sociedad adquiriendo el 100% del capital de Linax Europe, S.L. (sociedad participada al 52,3% por Genís Marfá Pons) que era titular del 6% del capital de la Sociedad. A raíz de esta operación, Genís Marfá Pons redujo su participación, directa e indirecta, al 27,8% del capital de la Sociedad.
- En marzo de 2007, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid autorizó la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Primer Mercado de la Bolsa de Madrid.
- En mayo de 2007, las acciones de la Sociedad se incluyeron en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) (el “SIBE”) en la modalidad de “fixing”.
- En mayo de 2008, un acreedor de una sociedad del Grupo Fergo Aisa, interpuso una demanda para la declaración de concurso de la Sociedad, que fue desestimada en una primera sentencia. Posteriormente, el mismo acreedor interpuso nuevamente una demanda de declaración de “concurso necesario” de la Sociedad. En enero de 2009, Fergo Aisa llegó a un acuerdo extrajudicial con dicho acreedor y la demanda fue retirada (véase epígrafe 20.8 del Documento de Registro).
- En mayo de 2009, la Sociedad llegó a un acuerdo con el Grupo Fergo para la integración de sus actividades, tal y como se describe en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro. En el marco de la integración referida, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de julio de 2009 adoptó el acuerdo de aceptar la dimisión presentada por todos los miembros del Consejo de Administración, entre los que se encontraba el presidente Genís Marfá Pons, y nombró a los nuevos miembros del Consejo de Administración.
- En julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 2009, adoptó el acuerdo de modificar la denominación social de la Sociedad por “Fergo Aisa, S.A.”, modificación que fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 1 de octubre de 2009.
- En diciembre de 2009, el Consejo de Administración redujo el capital social de la Sociedad, mediante la disminución del valor nominal de 6 euros a 1 euro por acción, acuerdo que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad adoptó el 29 de julio de 2009 para compensar pérdidas.
- En enero de 2010, la Sociedad ejecutó la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, según se detalla en el epígrafe 21.1.1.a) del presente Documento de Registro.
- En abril de 2010, la Sociedad suscribió el Contrato de Refinanciación con las Entidades Acreditantes del Contrato de Financiación por un importe total de 84,1 millones de euros.

## 5.2 Inversiones

### 5.2.1 Principales inversiones correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009

La tabla siguiente recoge las inversiones y, en su caso, las desinversiones realizadas en el inmovilizado material e inmaterial y en inmovilizado financiero y no financiero correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009.

	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
INVERSIONES <sup>(1)</sup> (según NIIF)	(euros)		
Inmovilizado financiero .....	14.010.037	-9.135.094	-15.788.626
Inmovilizaciones materiales .....	57.736	-888.101	-349.627
Inmovilizaciones inmateriales .....	-88.527	0	0
Inmuebles de inversión <sup>(2)</sup> .....	-131.354.535	-330.000	0
Terrenos y solares (existencias) <sup>(3)</sup> .....	142.712.405	-360.746.656	-190.041.781
<b>Total inversiones.....</b>	<b>25.337.116</b>	<b>-371.099.851</b>	<b>-206.180.034</b>

(1) Los importes corresponden a las variaciones entre ejercicios.

(2) La disminución en el ejercicio 2007 corresponde a traspasos al epígrafe de existencias de los inmuebles de Paseo de Gracia y la promoción de Granollers.

(3) Las disminuciones de esta partida, tanto en 2009 con respecto a 2008 como en 2008 con respecto a 2007, se debieron a un descenso en la valoración de las existencias y a entregas de las mismas.

## EJERCICIO 2007

### Inversiones

En el ejercicio 2007 las inversiones se centran en el primer semestre del ejercicio. En febrero de 2007 se adquirió el 100% del capital de la sociedad Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. por un importe de 10,6 millones de euros, habiendo desembolsado la totalidad. Dicha sociedad es titular indirectamente, a través de la sociedad Wiltord Promodesarrollo, S.L. (en la que participa al 50% del capital), del 25% del capital de la sociedad Anibex Ten, S.L., en la que Fergo Aisa tiene una participación del 50% del capital.

Anibex Ten, S.L. tiene unos activos en Canet de Mar (Barcelona) de uso industrial, sobre los que tiene solicitado su cambio de uso a residencial, con una superficie edificable sobre rasante de 21.908 m<sup>2</sup>, en los que se prevé promocionar 250 viviendas. Asimismo, es propietaria de 21.448 m<sup>2</sup> en Granollers para el desarrollo de 111 viviendas y de los que 8.108 m<sup>2</sup> irán destinados a superficie comercial. De las 111 viviendas, en la actualidad se han finalizado y están pendientes de venta 33 unidades, mientras que el resto se encuentra en curso.

Respecto a las inversiones en suelo, son las siguientes:

Provincia— Población	Características	Tipo de suelo	Inversión (millones €)	Inversión desembolsada (millones €)	Forma pago importe pendiente
Erandio (Vizcaya) <sup>(1)</sup>	Superficie edificable sobre rasante: 3.135 m <sup>2</sup> con una capacidad para construir 32 viviendas	Urbano	6,3	6,3	--
Zabálgana (Alava) <sup>(1)</sup>	Superficie edificable sobre rasante: 6.760 m <sup>2</sup> con una capacidad para construir 54 viviendas	Urbano	15,0	15,0	--
Barcelona <sup>(2)</sup>	Superficie edificable sobre rasante: 5.052 m <sup>2</sup> con una capacidad para construir 70 viviendas	Urbano	40,0	6,8	Subrogación préstamo hipotecario

(1) Solares cedidos a la entidad que financió la operación de compra como dación en pago de la deuda en enero de 2009, generando un beneficio conjunto de 0,3 millones de euros.

(2) Suelo devuelto al vendedor en el ejercicio 2008, generando una pérdida de 6,8 millones de euros.

### ***Desinversiones***

Durante el ejercicio 2007, la Sociedad no llevó a cabo ninguna desinversión significativa.

### **EJERCICIO 2008**

#### ***Inversiones***

Durante el ejercicio 2008, debido a la situación financiera de la Sociedad y a la situación económica en general, no se han producido nuevas adquisiciones, ni de suelo, ni de patrimonio en renta.

#### ***Desinversiones***

Durante el ejercicio 2008, las principales desinversiones fueron la venta de los edificios de Paseo de Gracia (venta de existencias) y Manuel Tovar, y la devolución del solar de Barcelona-Vergós.

### **EJERCICIO 2009**

#### ***Inversiones***

Durante el ejercicio 2009, debido a la situación financiera de la Sociedad y a la situación económica en general, no se han producido nuevas adquisiciones, ni de suelo, ni de patrimonio en renta, a excepción de la adquisición de la sociedad If If Slait, S.L. que se detalla a continuación.

En el marco del acuerdo de integración, firmado en mayo de 2009, entre Fergo Aisa (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y el Grupo Fergo que se describe en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro, en julio de 2009, Interlaken (sociedad filial de Fergo Aisa) adquirió la totalidad de las participaciones sociales de If If Slait a Carlos Fernández Gómez, Fergo Constructora Siglo XXI, S.L. y CarloFergo 06, S.L. (sociedades perteneciente al Grupo Fergo) por un importe de 90.184 euros, de conformidad con la valoración del auditor Antonio Ortega Cana, con número de ROAC 04557.

A 31 de diciembre de 2009, If If Slait mantiene en su activo inversiones inmobiliarias todas ellas en Cataluña y Baleares por un importe total de 184,6 millones de euros. En este importe total se incluyen

activos inmobiliarios propiedad de varias sociedades promotoras en las que If If Slait participa en el capital por un importe total de 44,3 millones de euros. Estos activos se componen exclusivamente de suelos finalistas pendientes de edificar situados en la comunidad autónoma catalana.

Estas inversiones por importe de 184,6 millones de euros se corresponden con suelos finalistas por importe de 121,1 millones de euros, con obra en curso por importe de 30,7 millones de euros, obra finalizada por importe de 22,3 millones de euros y patrimonio en renta por importe de 10,4 millones de euros. Tanto los suelos como la obra en curso, tienen asociados préstamos hipotecarios y préstamos “promotor” que permitirán financiar su desarrollo. En total, las promociones propiedad de If If Slait suponen un parque de entre 900 y 1.000 viviendas, dependiendo, en el caso de los suelos, de las licencias de obra definitivas. El importe previsto necesario para finalizar las diferentes obras en curso asciende a 16,8 millones de euros. Dicha cantidad es financiada por las entidades bancarias a través de los diferentes préstamos promotores ya concedidos. De conformidad con la normativa aplicable, If If Slait no está obligada a auditar sus cuentas anuales ni a consolidar sus participaciones en el capital de sus sociedades dependientes (véase epígrafe 7.1).

A continuación se incluye el balance individual de If If Slait a 31 de diciembre de 2009.

<b>BALANCE (Datos no auditados)</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>ACTIVO</b>	<b>(euros)</b>
<b>Total activo no corriente</b> .....	<b>56.593.790,79</b>
Inmovilizado material .....	11.449.212,30
Inmovilizado en empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....	44.293.503,99
Activos por impuesto diferidos .....	851.074,50
<b>Total activo corriente</b> .....	<b>132.056.540,44</b>
Existencias .....	129.946.896,46
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	202.344,76
<i>Cientes por ventas y prestaciones de servicio</i> .....	<i>0,00</i>
<i>Deudores varios</i> .....	<i>202.344,76</i>
Inversiones financieras.....	1.833.140,66
Efectivo y otros activos líquidos equivalente .....	74.158,56
<b>Total activo</b> .....	<b>188.650.331,23</b>

<b>BALANCE (Datos no auditados)</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>PASIVO</b>	<b>(euros)</b>
<b>Patrimonio neto .....</b>	<b>-1.708.298,80</b>
Patrimonio neto .....	-1.708.298,80
Capital.....	277.563,00
Reservas .....	10,32
Resultado del ejercicio .....	-1.985.872,12
<b>Total pasivo no corriente .....</b>	<b>162.452.843,72</b>
Deudas a largo plazo .....	162.452.843,72
<i>Deudas con entidades de crédito.....</i>	<i>162.253.537,59</i>
<i>Otros pasivos financieros.....</i>	<i>199.306,13</i>
<b>Total pasivo corriente .....</b>	<b>27.905.786,31</b>
Deudas a corto plazo .....	21.833.846,87
<i>Deudas con entidades de crédito.....</i>	<i>14.937.585,85</i>
<i>Otros pasivos financieros.....</i>	<i>6.896.261,02</i>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	6.071.939,44
<i>Proveedores .....</i>	<i>5.992.353,00</i>
<i>Acreeedores varios .....</i>	<i>79.586,44</i>
<b>Total patrimonio neto y pasivo.....</b>	<b>188.650.331,23</b>

A continuación se incluye la cuenta de resultados individual de If If Slait a 31 de diciembre de 2009.

<b>CUENTA DE RESULTADOS (Datos no auditados)</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>PASIVO</b>	<b>(euros)</b>
Importe neto de la cifra de negocios.....	18.200,00
Aumento de las existencias de edificios construido .....	4.588.199,94
Aprovisionamientos .....	-1.855.681,26
Otros ingresos de explotación .....	3.232,75
Gastos de personal.....	-385.489,15
Otros gastos de explotación.....	-461.703,63
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado .....	8.000,00
<b>Resultado de explotación .....</b>	<b>1.914.758,65</b>
Ingresos financieros.....	476,17
Gastos financieros y gastos asimilados .....	-4.752.181,44
<b>Resultado financiero .....</b>	<b>-4.751.705,27</b>
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>-2.836.946,62</b>
Impuesto sobre sociedades .....	851.074,50
<b>Resultado del ejercicio .....</b>	<b>-1.985.872,12</b>

Los anteriores estados financieros no incluyen un eventual deterioro de los activos inmobiliarios ya que no existen tasaciones actualizados sobre los mismos. Asimismo, la partida “inversiones en el grupo y asociadas” incluye participaciones de If If Slait junto con determinadas Cajas de Ahorro (véase epígrafe 7.1) en el capital de empresas inmobiliarias, de cuyos activos inmobiliarios no existen tasaciones actualizadas. A juicio de la Sociedad si se realizara una valoración actual sobre todos estos activos de If If Slait podría producirse, en su caso, un deterioro de su valor de aproximadamente un 30% con respecto a su valor contable a 31 de diciembre de 2009. A la fecha del presente Documento de Registro, If If Slait no ha formulado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009.

El detalle de activos propiedad de If If Slait, a 31 de diciembre de 2009, es el siguiente:

<b>Sociedad</b>	<b>Localidad</b>	<b>Descripción</b>	<b>Calificación</b>	<b>% If If Slait</b>	<b>Superficie suelo</b>	<b>Superficie techo</b>	<b>Valor en libros 31/12/09</b>
<b>Suelo</b>							
If If Slait.....	Badalona <sup>(2)</sup>	Solar urbano en el centro de Badalona, con modificación del plan aprobada	Urbano	100	778	2.642	7.035.411
If If Slait.....	Castellar del Vallès	Solar urbano para construcción de 2 viviendas unifamiliares	Urbano	100	797	300	196.000
If If Slait.....	Figueres	Solar urbano para 109 viviendas y 115 parkings	Urbano	100	2.823	7.900	17.981.548
If If Slait.....	Granollers	Suelo en desarrollo, no consolidado	Urbano no consolidado <sup>(1)</sup>	100	3.163		9.979.026
Gestió Instrumental Lleida.....	Vila Sana (Lleida)	Solar urbano para construcción de 162 viviendas	Urbano	100	27.678	20.758	12.659.017
If If Slait.....	Campos (Mallorca)	Solar urbano para construcción de 2 viviendas unifamiliares	Urbano	100	1.572	426	716.289
Cubican Cipsa S.L.....	Mataró	Suelo en desarrollo, no consolidado	Urbano no consolidado	50	12.648		11.625.423
Osona Cipsa S.L.....	Vic	Suelo en desarrollo en negociaciones para incrementar aprovechamiento urbanístico	Urbano no consolidado	50	7.594		6.395.568
San Marcos Cipsa S.L.....	Vilafranca del Penedès	Suelo urbano	Urbano	50	2.470	7.275	5.437.132
San Marcos Cipsa S.L.....	Vilafranca del Penedès	Suelo urbano	Urbano	50	190	629	409.246
San Marcos Cipsa S.L.....	Sabadell	Suelo en desarrollo, pendiente aprobación plan de mejora urbana	Urbano no consolidado	50	2.814		6.116.502
If If Slait.....	Terrasa	Solar urbano para construcción de 20 viviendas y un local	Urbano	100	535	1.956	5.943.503
If If Slait.....	Terrasa	Solar urbano para construcción de 22 viviendas	Urbano	100	542	1.583	3.372.371
If If Slait.....	Sabadell	Solar urbano para construcción de 87 viviendas y 2 locales	Urbano	100	2.193	7.325	24.264.277
If If Slait.....	Hospitalet de Llobregat <sup>(2)</sup>	Solar urbano para construcción de 17 viviendas y 3 locales	Urbano	100	940	1.931	9.021.857
<b>Total suelo.....</b>					<b>66.737</b>	<b>52.725</b>	<b>121.153.170</b>
<b>Obra en curso</b>							
If If Slait.....	Girona	Construcción de 36 viviendas, 2 locales y 38 parkings		100		3.577	9.998.465
If If Slait.....	Sabadell	Construcción de 22 viviendas y 26 parkings		100		1.960	6.389.522
If If Slait.....	Tárrega	Construcción de 69 viviendas, 5 locales y 81 parkings		100		5.911	8.981.731
San Marcos Cipsa S.L.....	Terrasa	Construcción de 88 viviendas y 93 parkings		50		5.986	5.396.400
<b>Total Obras En Curso.....</b>						<b>17.434</b>	<b>30.766.118</b>

Sociedad	Localidad	Descripción	Calificación	% If If Slait	Superficie suelo	Superficie techo	Valor en libros 31/12/09
<b>Unidades en venta</b>							
If If Slait.....	Cornella de Llobregat	Edificio con 13 viviendas, 1 local y 16 parkings		100		2.336	6.372.790
If If Slait.....	Salt	Edificio de 30 viviendas, 4 locales y 53 parkings		100		3.055	14.295.126
If If Slait.....	Terrasa	Edificio de 5 viviendas y 4 parkings		100		458	1.683.260
<b>Total unidades en venta .....</b>						<b>5.849</b>	<b>22.351.176</b>
<b>Patrimonio</b>							
If If Slait.....	Barcelona	Casa unifamiliar con terreno		100	7.530	837	6.023.000
If If Slait.....	Blanes	Local comercial		100		398	2.490.401
If If Slait.....	Barcelona	Local comercial		100		184	1.272.440
If If Slait.....	Salt	Local comercial		100		148	550.000
<b>Total patrimonio en renta .....</b>						<b>1.567</b>	<b>10.335.841</b>
<b>Total .....</b>							<b>184.606.305</b>

(1): Significa que el suelo se encuentra pendiente de la aprobación del correspondiente instrumento definitivo de planeamiento.

(2): Solares vendidos a Fergo Aisa (ver apartado 5.2.1—“Inversiones 2010”)

El servicio de la deuda financiera de If If Slait hasta el ejercicio 2018 es el siguiente:

Servicio Deuda (€)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Año siguientes
Amortización	0,00	0,00	0,00	0,00	21.206.535,77	21.206.535,77	21.206.535,77	21.206.535,77	21.206.535,77	71.158.444,59
Intereses	11.240.461,68	11.240.461,68	11.240.461,68	11.240.461,68	11.240.461,68	10.286.167,57	9.331.873,46	8.377.579,35	7.423.285,24	--

Carlos Fernández Gómez y sus sociedades, accionistas de If If Slait, garantizaron 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 se previó expresamente que, con el objeto de limitar temporalmente la disposición sobre dicho patrimonio por parte de Interlaken en tanto se negociaba la limitación, alcance o términos de dichas garantías, Interlaken adquiriera únicamente la nuda propiedad de las participaciones sociales de If If Slait, reservándose el usufructo temporal de las mismas Carlos Fernández Gómez y sus sociedades. Por este motivo, Carlos Fernández Gómez sigue siendo el administrador único de If If Slait.

Como consecuencia de lo anterior, los estados financieros de If If Slait no consolidaron con los del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2009. Dicho usufructo se extinguirá como máximo una vez transcurridos 60 meses desde la fecha de compraventa (julio de 2009) y siempre y cuando dicha extinción sea aprobada por el Comité de Auditoría y Control y sea ratificada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, Carlos Fernández Gómez y sus sociedades han adquirido el compromiso firme, en tanto titulares de los derechos políticos y del usufructo de las participaciones sociales de If If Slait, de no repartir dividendos de ninguna clase mientras no se extinga el usufructo, destinando los beneficios que se puedan producir a reservas.

La deuda financiera de If If Slait que, a 31 de diciembre de 2009, ascendía a 177,1 millones de euros aproximadamente, está garantizada mediante avales de Carlos Fernández Gómez y sus sociedades, sin que Fergo Aisa haya prestado garantía adicional y sin que exista, por tanto, recurso a la Sociedad en caso de impago de la deuda de If If Slait. Dicha deuda está refinanciada en términos similares a los del Contrato de Refinanciación de Fergo Aisa (véase epígrafe 10.3); principalmente en cuenta a plazos de carencia y vencimiento, existiendo determinados préstamos con condiciones particulares específicas. El tipo medio ponderado de la deuda financiera de If If Slait es del 6,3% y su calendario de pagos no compromete el del Contrato de Refinanciación.

### ***Desinversiones***

Durante el ejercicio de 2009, las principales desinversiones que ha realizado el Grupo Fergo Aisa han sido la devolución del solar de Albufereta y las daciones en pago de los solares de Erandio y Zabálgana, por un importe total de 83 millones de euros.

### **ENERO-MAYO 2010**

#### ***Inversiones***

Desde enero de 2010 hasta la fecha del presente Documento de Registro, las principales inversiones corresponden a la adquisición de activos inmobiliarios en el centro de las ciudades de Badalona (solar y local comercial a derruir) y Hospitalet de Llobregat (edificio a derruir) en la provincia de Barcelona, por un importe total de 17,1 millones de euros y que corresponden a suelos urbanos. Dicho precio se corresponde a juicio de las partes, con su valor de mercado, si bien podría ser ajustado, en su caso, mediante un informe de valoración de un tasador independiente según se indica a continuación. El valor en libros de If If Slait de dichos activos asciende a 16 millones de euros. Esta adquisición forma parte de la nueva estrategia de la Sociedad de dotar al Grupo Fergo Aisa de solares urbanos finalistas listos para su desarrollo.

Los contratos de estas adquisiciones se suscribieron con If If Slait y, actualmente, se encuentran pendiente de pago, dado que su efectiva ejecución está condicionada suspensivamente a (i) la aceptación, por parte de entidad de crédito, de la subrogación de Fergo Aisa como parte deudora del contrato de financiación de los terrenos; (ii) un informe previo de valoración de dichos terrenos a fin de determinar la corrección, en su caso, del precio de la compraventa; y (iii) la aceptación y ratificación por parte del Comité de Auditoría y Control y del Consejo de Administración de la Sociedad, respectivamente.

### ***Desinversiones***

Durante el ejercicio de 2010, las principales desinversiones que ha realizado el Grupo Fergo Aisa han sido entrega del 46% de los terrenos de Manilva como dación en pago a una entidad financiera por un importe total de 22 millones de euros. Esta operación no ha tenido impacto alguno en los resultados de Fergo Aisa de 2010 ya que dicha pérdida fue provisionada a 31 de diciembre de 2009.

#### ***5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso***

En la actualidad no existen inversiones en curso.

#### ***5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.***

### ***Contrato con Decathlon***

En febrero de 2010, Fergo Aisa formalizó una opción de compra de un suelo en Tortosa y un contrato de construcción de una planta comercial de 12.500 m<sup>2</sup> en dicho suelo con la empresa Decathlon que ocupará dicha planta en régimen de arrendamiento. La inversión total de la operación asciende a 5 millones de euros. El contrato de arrendamiento se ha formalizado por 26 años y generará para Fergo Aisa una rentabilidad anual del 7%. La construcción de dicha planta se llevará a cabo en el suelo que Fergo Aisa adquirió, a finales del ejercicio 2009, mediante una opción de compra por importe de 0,3 millones de euros. La fecha límite para el ejercicio de dichas opción, por un precio de 2,3 millones de euros, es el 30 de mayo de 2010.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE FERGO AISA**

### ***6.1 Actividades principales***

#### ***6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.***

#### **A) INTRODUCCIÓN**

En los 2 últimos años, la actividad de Fergo Aisa se ha visto reducida debido a la situación general de la economía española y la situación concreta del sector inmobiliario en el que opera, fruto del descenso de las ventas y de la restricción del crédito. A ello ha contribuido en gran medida la demanda de concurso solicitada por un acreedor del Grupo Fergo Aisa. Dicha demanda fue resuelta en enero de 2009, permitiendo al Grupo Fergo Aisa continuar su actividad.

En el ejercicio 2008 el importe de las ventas se incrementó un 32% que, sin embargo, no es comparable con el 2007 ya que en 2008 se incluye la venta de un edificio completo por importe de

76,5 millones de euros, que supuso el 85% de la cifra de negocio. En 2009 el importe de la cifra de negocio ascendió a 129,8 millones de euros, de la que el 48% corresponde a daciones en pago de deudas. Por tanto, detrayendo el importe de estas daciones en pago, el ejercicio 2009 hubiera supuesto una disminución en las ventas del 24% con respecto al 2008. En cuanto a las obras que en la actualidad se encuentran en curso, se ha ralentizado su ejecución debido a las condiciones del mercado.

En la actualidad el Grupo Fergo Aisa centra su negocio principal en el sector inmobiliario, destacando su presencia en aquellas actividades que aportan un mayor valor en el proceso de transformación, tales como, la gestión de suelo y la actividad de promoción. No obstante, dado que en enero de 2010, se ha realizado la Ampliación no Dineraria por la cual se han integrado al Grupo de Fergo Aisa las sociedades que se señalan en el epígrafe 6.1.2 (Atefor, Tècniques y Pubaser), la actividad de promoción se ha complementado con la actividad de construcción.

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo Fergo Aisa se localizaba geográficamente en España en las siguientes zonas: zona norte (Zaragoza, Huesca, Navarra y País Vasco), en la zona mediterránea (Cataluña, Costa del Sol, Murcia y Baleares), en la zona sur (Casares, Estepona y Manilva) y en la zona centro (Madrid).

Aunque actualmente existe una crisis profunda del sector inmobiliario, en los períodos en los que existe una actividad normal del sector, la actividad de gestión y transformación de suelo permite al Grupo Fergo Aisa en primer lugar, diversificar los riesgos operativos de las líneas de negocio y complementar la recurrencia de los ingresos del Grupo Fergo Aisa mediante la venta selectiva de suelo a terceros y en segundo lugar aportar a la actividad de promoción un mayor control y flexibilidad, tanto en el diseño del producto final como en el proceso productivo debido a una mayor verticalización de su cadena de valor. Asimismo, la actividad de gestión y transformación de suelo permite al Grupo Fergo Aisa colaborar estrechamente con las administraciones públicas con el fin de conseguir una mejor gestión del suelo en beneficio de ambos (promotor y administraciones públicas).

En la actividad de promoción inmobiliaria el Grupo Fergo Aisa está presente en el segmento residencial. Dentro del segmento residencial, el producto de segunda residencia tuvo inicialmente en el Grupo Fergo Aisa un mayor peso frente al producto destinado a primera residencia en la cartera de productos en curso. Este mayor peso relativo de la segunda residencia se ha ido diluyendo en favor de la primera residencia, que es el segmento en el que Grupo Fergo Aisa se quiere centrar principalmente dentro de la promoción inmobiliaria.

Mediante la Ampliación no Dineraria realizada en enero de 2010, se incorporaron al Grupo Fergo AISA las sociedades Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. (“**Atefor**”), Tècniques D’aixecament, S.L. (“**Tècniques**”) y Pubaser, S.L. (“**Pubaser**”), el Grupo Fergo Aisa también estará presente en el sector de la construcción, concretamente en el segmento de obra pública.

A 31 de diciembre de 2009, dicha cartera de activos contaba como reserva de suelo con aproximadamente 316.838 m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre rasante previsible y 10.363.953 m<sup>2</sup> de cartera de suelo pendiente de atribuir edificabilidad. Adicionalmente, incluye 47.499 m<sup>2</sup> de cartera de promoción. A 31 de diciembre de 2009, el número de promociones en curso y finalizadas era de 10, incluyendo un total de 342 viviendas, 13.794 m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre rasante de uso terciario y 323 unidades de producto terminado en fase de entrega.

La incorporación en enero de 2010 de las sociedades Atefor, Tècniques y Pubaser, no implica mayor número de activos inmobiliarios, ya que son empresas cuya actividad es la construcción.

## B) VALOR BRUTO (*GROSS ASSET VALUE*) Y VALOR AJUSTADO DE LA CARTERA INMOBILIARIA

El patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa ha sido valorado por Knight Frank, a 31 de diciembre de 2009, según informe de valoración de 7 de abril de 2010, en 373,2 millones de euros y se compone de las siguientes categorías:

- Cartera de suelo en gestión, incluye la reserva de suelo que está en proceso de gestión y transformación urbanística.
- Cartera de promoción, incluye reserva de suelo urbano, inmuebles en transformación, promociones en curso (promociones inmobiliarias para las que se ha obtenido licencia de obras pero cuyas viviendas no han sido terminadas y no han obtenido aún cédula de habitabilidad), producto acabado (una vez obtenida la cédula de habitabilidad) que aún no ha sido entregado y activos destinados a patrimonio en renta que están en fase de desarrollo, construcción o rehabilitación.
- Cartera de patrimonio, incluye activos inmobiliarios destinados a alquiler o uso propio.

La siguiente tabla representa el valor bruto y el valor ajustado, en euros, del patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa y sus distintos componentes a 31 de diciembre 2009.

TIPO DE ACTIVO (31/12/2009)	Valor bruto <sup>(1)</sup>	Sobre total valor bruto	Valor ajustado <sup>(2)</sup>	Sobre total valor ajustado
	euros	(%)	euros	(%)
Cartera suelo en gestión .....	240.998.000	61,85	231.555.500	62,03
Cartera promoción.....	148.181.000	38,03	141.230.000	37,84
<i>Promociones en curso</i> <sup>(3)</sup> .....	81.010.000	20,79	81.010.000	21,70
<i>Producto terminado</i> .....	67.171.000	17,24	60.220.000	16,14
Cartera patrimonio .....	470.000	0,12	470.000	0,13
<b>Total .....</b>	<b>389.649.000</b>	<b>100,00</b>	<b>373.255.500</b>	<b>100,00</b>

(1) Según valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2009 (véase epígrafe 6.2.1 del presente Documento de Registro).

(2) Valoración de Knight Frank ajustada por la cuota de participación de terceros.

(3) Promociones inmobiliarias para las que se ha obtenido licencia de obras pero cuyas viviendas no han sido terminadas y no han obtenido aún cédula de habitabilidad.

## C) PRINCIPALES ACTIVIDADES

Las actividades del Grupo Fergo Aisa en la actualidad son:

- Promoción inmobiliaria
- Gestión de suelo

### *Promoción inmobiliaria*

A 31 de diciembre de 2009, la actividad de promoción inmobiliaria representaba el 100% del importe neto de la cifra de negocios. Las promociones inmobiliarias del Grupo Fergo Aisa se centran preferentemente en el segmento residencial, industrial y terciario. En la actualidad, el Grupo dispone de 4 promociones en curso (véase cuadro del epígrafe 6.2.1 del presente Documento de Registro) que requerirán de una inversión de 27,4 millones de euros para su finalización. Dicha inversión se financia mediante préstamos hipotecarios ya formalizados.

La actividad de promoción inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa está organizada por áreas geográficas a través de su central en Barcelona (Cataluña) y sus delegaciones para las zonas: Pamplona (Navarra, País Vasco y Zaragoza) Madrid (Comunidad de Madrid) y Málaga (Málaga y Murcia).

El negocio de promoción del Grupo Fergo Aisa se fundamenta en la aplicación de procedimientos ágiles para la identificación de oportunidades de negocio y la adquisición de suelo posterior, así como en la supervisión exhaustiva de las promociones en curso. A continuación se repasan las distintas etapas del proceso de adquisición y promoción de suelo.

#### *a) Adquisición*

La dirección general y el responsable de gestión de suelo son los responsables de localizar y seleccionar los terrenos cuya compra es potencialmente interesante para el negocio y los que en su caso culminan el proceso de adquisición cuando ésta se aprueba internamente. En otras ocasiones, las oportunidades se presentan a través de intermediarios especializados, propietarios, compañías inmobiliarias, otras promotoras o de inversores inmobiliarios en busca de co-inversores con conocimiento y experiencia en el mercado.

Todas las propuestas de compra de suelo son revisadas inicialmente por el Director General. Esta revisión inicial se efectúa sobre la base de determinados parámetros estratégicos y de oportunidad establecidos por el Grupo Fergo Aisa de conformidad con sus planes de negocio y expansión, y comprenden en general los criterios básicos de ubicación, tamaño, precio y situación administrativa.

Las propuestas de compras de suelo aprobadas por el Director General son elevadas para la aprobación del Consejo de Administración.

#### *b) Financiación*

Aunque los métodos de financiación varían en función del caso concreto, el Grupo Fergo Aisa suele financiar inicialmente la adquisición de suelo urbanizable mediante créditos hipotecarios y avales bancarios, así como mediante acuerdos de permutas con el vendedor. Posteriormente, la construcción de las promociones inmobiliarias se financia mediante el correspondiente préstamo promotor que se individualiza y en el que, posteriormente, cada uno de los compradores finales puede subrogarse. En la mayoría de casos, el pago del precio de adquisición del suelo se hace efectivo en su integridad, a través del préstamo hipotecario en el momento de otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compra cuando el suelo es urbano (ya apto para la edificación). Por el contrario, cuando el terreno en cuestión se encuentra en una fase menos avanzada de gestión urbanística, el Grupo Fergo Aisa financia las adquisiciones principalmente con recursos propios aunque, según el caso, se aplican otras soluciones que disminuyan la necesidad de aportación de patrimonio neto en el momento de la compra por parte del Grupo Fergo Aisa. Este tipo de soluciones pueden ser por ejemplo la formalización de contratos de opción de compra, contratos con permuta, contratos que incluyen cláusulas suspensivas y participación del vendedor en las futuras ventas.

El desarrollo de las promociones inmobiliarias suele financiarse mediante crédito hipotecario promotor que cubren en promedio para el conjunto de los proyectos del Grupo Fergo Aisa, aproximadamente entre el 65% y el 75% del precio estimado de venta de la promoción. Las condiciones de dichos préstamos hipotecarios normalmente permiten disponer de una parte del importe a la firma del préstamo, otra parte a lo largo de las distintas etapas de desarrollo de la promoción y el importe restante tras la firma de los contratos privados de compraventa.

Las condiciones de los préstamos cambian de un caso a otro, pero generalmente contemplan un período de carencia de 36 meses desde la firma, durante el cual sólo se pagan intereses.

En los contratos privados de compraventa suscritos con los adquirentes de las viviendas, se exige la realización en el momento de la firma de un pago inicial que normalmente equivale alrededor del 10% del precio de venta estimado de la vivienda, pagándose el resto del precio generalmente durante una serie de plazos mensuales o trimestrales y una cantidad final en el momento de escrituración y entrega de la misma, en el que el Grupo Fergo Aisa ofrece al comprador la posibilidad de subrogarse en la hipoteca existente sobre la vivienda (generalmente para responder de entre el 70% y el 80% del precio de compra). Los contratos privados de compraventa se celebran durante la fase de construcción de las viviendas y antes de la obtención de las cédulas de habitabilidad correspondientes.

Los préstamos hipotecarios correspondientes a las viviendas entregadas tienen que amortizarse en el momento de la entrega o ser asumidos por el comprador vía subrogación en la posición contractual del Grupo Fergo Aisa. En cualquiera de los casos, una vez entregada una vivienda y asumida la carga hipotecaria por el adquirente, el Grupo Fergo Aisa deja de ser responsable frente a la entidad de crédito pertinente por el préstamo hipotecario que grava la vivienda entregada.

#### *c) Definición del producto*

La responsabilidad en cuanto a la definición del producto que se pretende desarrollar corresponde al Departamento Comercial en coordinación con el área técnica. Una vez definido el plan de negocio del proyecto para una promoción inmobiliaria, y después de su validación por la Dirección General, se encarga la elaboración del proyecto técnico a un equipo de arquitectos, ingenieros y aparejadores. Los arquitectos son los encargados de redactar un proyecto básico (normalmente en el plazo de 3 meses desde el encargo, aproximadamente), seguido de un proyecto de ejecución detallado, y colaboran en el proceso de obtención de las licencias de obras y actividad (normalmente en el plazo de 1 a 6 meses, dependiendo del municipio donde se encuentre la promoción y de las administraciones implicadas).

#### *d) Construcción*

Tras la finalización del proyecto básico y de ejecución, y una vez realizada la solicitud de licencia de obras, el Grupo Fergo Aisa inicia el proceso de construcción.

Antes de iniciar la construcción, el Grupo Fergo Aisa asigna a cada proyecto los siguientes recursos:

- Un arquitecto director de obra, coordinador de la dirección facultativa, para velar por la correcta interpretación y ejecución del proyecto redactado.
- Un servicio de control de calidad, que verifica el cumplimiento de las especificaciones reglamentarias, de calidad y de seguridad de los materiales de construcción.
- Un estudio de ingeniería, para llevar a cabo funciones de apoyo técnico especializado al arquitecto director de obra.
- Un coordinador de seguridad y salud que verifica el cumplimiento de los reglamentos al respecto y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salud en las obras, y que asume la responsabilidad legal en caso de accidente en lugar de trabajo.
- Un comité de control técnico, cuya intervención es necesaria a los efectos de documentar la póliza de seguro decenal exigida por la legislación vigente en las promociones residenciales.

El Grupo Fergo Aisa sitúa en cada una de sus construcciones a un técnico como supervisor de proyecto, al que se le asigna la función de supervisar todas las etapas del proceso constructivo, así como la coordinación y supervisión de las misiones encomendadas a los posibles técnicos externos y empresas colaboradoras involucradas en cada construcción. El comité de control técnico se encarga de elaborar un informe mensual sobre la situación de cada obra, reflejando el estado de las obras, su sujeción al proyecto inicial y señalando posibles problemas o retrasos. Estos informes son analizados mensualmente por la Dirección Técnica de la Sociedad, la cual en caso necesario adopta las decisiones ejecutivas necesarias para llevar a término la fase de construcción del proyecto.

#### *e) Comercialización*

El Grupo Fergo Aisa inicia normalmente la comercialización de las unidades integradas en una promoción, a través de contratos de señal y contratos privados de compraventa en el momento de la obtención de la correspondiente licencia de obras. La mayor parte de las unidades se comercializan a través de canales externos (agencias inmobiliarias), que perciben una comisión por ventas al prestar este servicio.

El resultado bruto generado en el segmento de promoción inmobiliaria es, para el periodo 2007-2009, el siguiente:

	<u>31/12/2007</u>	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2009</u>
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<i>(datos auditados según NIIF)</i>		
Ventas .....	67.639.659	89.298.967	129.861.552 <sup>(1)</sup>
Coste .....	-30.769.667	-81.993.280	-164.162.741
<b>Resultado bruto .....</b>	<b>36.869.992</b>	<b>7.305.687</b>	<b>-34.301.189</b>

(1): El 48% de este importe se corresponde con daciones en pago a distintos acreedores del Grupo Fergo Aisa

#### *Gestión de suelo*

Desde el ejercicio 2007, la actividad de gestión de suelo no ha generado ingresos. Sin embargo, la realización de dicha actividad sigue siendo necesaria para el desarrollo de los suelos propiedad del Grupo Fergo Aisa con el objetivo de conseguir su transformación en suelos urbanizables.

Del total de suelo en gestión en la cartera de activos del Grupo Fergo Aisa, el 96% corresponde a suelo rústico. Dependiendo del tipo de suelo (suelos rústicos o urbanizables no consolidados), puede ser necesario preparar algún tipo de planeamiento previo (Plan Parcial, proyecto de urbanización o parcelación) previo a la autorización de construcción. Estos proyectos de planeamiento son complejos y normalmente son preparados y llevados a cabo en cooperación con los ayuntamientos. El ejecutivo responsable de la actividad de gestión de suelo tiene como misión la supervisión y seguimiento de la transformación en cada caso. La calificación de rústico o urbanizable depende de las normas de urbanismo locales. El equipo de gestión de suelo del Grupo Fergo Aisa, dirigido por el ejecutivo responsable de gestión de suelo, puede ofrecer soluciones a la correspondiente administración de planeamiento urbanístico, adaptándose a las necesidades de los municipios.

Actualmente, la Sociedad estima una inversión necesaria de aproximadamente 11,9 millones de euros para desarrollar dichos suelos y transformarlos en suelos urbanizables. La Sociedad estima que dicha inversión se puede desarrollar en un periodo de entre 8 y 10 años, será financiada mediante patrimonio neto y financiación bancaria, que tendrá que ser gestionada a lo largo de dicho periodo. Consecuentemente, tanto la cifra de inversión proporcionada como el periodo señalado, dependerá de

las actuaciones exigidas y/o acordadas entre Fergo Aisa y cada Administración, en materia de abastecimientos de suministros, servicios e infraestructuras. Dichas actuaciones a desarrollar, así como su periodo de ejecución, dependerán del modelo urbanístico que se acuerde con la Administración correspondiente para cada ámbito de actuación.

Una vez desarrollado el suelo en cuestión, existen 2 opciones: (i) desarrollar la promoción o (ii) enajenar dicho suelo, obteniendo las plusvalías originadas por la gestión urbanística. Esta última opción, dependerá de las prioridades estratégicas del Grupo Fergo Aisa en ese momento y de la situación del mercado.

A continuación se recogen las principales fases del proceso de gestión de suelo:

1. El primer paso de la gestión de suelo es la transformación de terrenos rústicos a urbanizables a través de convenios urbanísticos y de propuestas de desarrollo integral que engloban intereses municipales y privados. Este proceso se dirige a través de modificaciones puntuales o revisiones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.
2. Una vez aprobada la nueva calificación de estos terrenos y su uso, industrial, terciario o residencial, la gestión de suelo se dirige hacia su transformación.
3. Los terrenos ya urbanizables pasan de una calificación de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbanizable delimitado a través de un Plan Parcial que a nivel municipal especifica la vialidad y ubicación de los diferentes usos del sector (parcelas de aprovechamiento privativo y suelos públicos destinados a equipamientos y por lo tanto de cesión obligatoria). Este proceso se gestiona con las Juntas de Compensación o figura equivalente que elaboran un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización por compensación si se desarrolla con impulso privado, o por cooperación si se desarrolla por impulso municipal.
4. Una vez aprobado el Plan Parcial, Reparcelación y Proyecto de Urbanización se inician los trabajos de urbanización. Una vez urbanizados los terrenos se convierten en suelo urbano consolidado con suministros de servicios e infraestructuras que permiten la solicitud y obtención de licencias de edificación según los parámetros del planeamiento aprobado.

En general, todo este proceso administrativo para la conversión de terrenos no urbanizables a urbanos no tiene un periodo mínimo o máximo establecido, dependiendo de cada Comunidad Autónoma o Ayuntamiento.

### ***6.1.2 Nuevos productos o actividades significativas***

En mayo de 2009, la Sociedad firmó un acuerdo de integración con el Grupo Fergo por el que 4 de sus sociedades (Atefor, Tècniques, Pubaser e If If Slait) pasarían a estar íntegramente participadas por la Sociedad, según se describe en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro.

El Grupo Fergo, que tiene refinanciada su deuda, está compuesto por un grupo de sociedades de dedicadas a la construcción de obra pública y privada, edificación, estructuras, prefabricados de hormigón, manipulados de hierro y desarrollos inmobiliarios, todo ello, unido a la gestión de suelo y desarrollos inmobiliarios de Fergo Aisa, permitirán aportar valor a los accionistas de ambos grupos, no sólo por la diversificación de las actividades por parte de Fergo Aisa, sino por la actividad que ésta puede realizar al Grupo Fergo, así como por las sinergias que se producirán.

Por otra parte, los desarrollos inmobiliarios de If If Slait se encuentran todos en la provincia de Barcelona y se basan en suelos finalistas que, en su mayoría disponen ya de licencia para su edificación, no requiriendo ninguno de ellos de gestión urbanística alguna, y suponen, en su conjunto, una capacidad de producción aproximada de 1.375 viviendas.

A raíz del acuerdo de integración de Fergo Aisa (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.) con el Grupo Fergo, a través de la Ampliación no Dineraria realizada en enero de 2010, Fergo Aisa pasó a ser titular del 100% de las participaciones sociales de Atefor, Tècniques y Pubaser (If If Slait está actualmente integrada en Fergo Aisa). Como consecuencia de estas adquisiciones, la Sociedad ha pasado a desarrollar 4 nuevas actividades (prefabricados de hormigón, construcción de obra civil y pública, estructurista y ferrallista), cuya evolución a corto y medio plazo deberá contribuir a proporcionar a Fergo Aisa estabilidad funcional y financiera.

If If Slait mantiene en su activo inversiones inmobiliarias todas ellas en Cataluña y Baleares por importe de 141.396.108 euros (existencias e inmuebles de inversión). Adicionalmente, If If Slait participa en el capital de varias sociedades promotoras por importe de 44.293.503,99 euros las cuales mantienen en su activo exclusivamente suelos a promocionar en la comunidad autónoma catalana. En conjunto estas inversiones se corresponden con suelos por importe de 121.153.170 euros, con obra en curso por importe de 30.766.118 euros, obra finalizada por importe de 22.351.176 euros y patrimonio por importe de 10.335.841 euros. (importes en libros a valor contable, incluyendo el valor contable de los activos que poseen las sociedades participadas por If If Slait).

Con fecha 6 de julio de 2009, Moore Stephens Addveris Auditores y Consultores, S.L.P. valoró las aportaciones no dinerarias realizadas mediante participaciones sociales. De esta forma, se certificaba que las participaciones sociales a aportar de Atefor, Tècniques y Pubaser, existen, están libres de cargas y gravámenes, corresponden al 100% del capital de dichas sociedades y que su valor razonable calculado a 30 de junio de 2009, cubre el valor nominal de las 29.002.219 acciones a emitir por Fergo Aisa a 1 euro de valor nominal cada una de la Ampliación no Dineraria. Las actividades que desarrollan estas compañías son todas ellas sinérgicas con la promoción de inmuebles.

### *Atefor*

Atefor fue fundada en 1957 y acumula más de 50 años de experiencia en la producción de prefabricados de hormigón. Más de 2 millones de m<sup>2</sup> de este producto, realizados y montados en los últimos 12 años, avalan la experiencia de la sociedad, la cual posee todas las acreditaciones de calidad necesarias para el desarrollo de su función.

En Atefor, la investigación y el desarrollo de alternativas a los forjados tradicionales ha permitido encontrar y fabricar productos innovadores que cubren necesidades no satisfechas por los prefabricados tradicionales, tal es el caso por ejemplo de productos para grandes elementos de soporte de estructuras con mucha carga y con mucha separación entre ellos (grandes luces). Atefor se ha especializado en la fabricación de prelosas y placas nervadas dando soluciones innovadoras a todo tipo de obra civil con grandes cargas, parkings, edificios industriales, hospitales, hoteles, viviendas, facultades, colegios, etc.

La planta industrial de Atefor encuentra ubicada en Castellbisbal, población situada en el cinturón industrial de Barcelona muy cercana a Martorell, con accesos de primer nivel que posibilitan el suministro de producto.

Atefor se caracteriza tanto por el cumplimiento de sus compromisos como por la calidad técnica de los productos que ofrece, totalmente personalizados, adaptados y estudiados para cada cliente concreto. Esto otorga a Atefor una cartera de clientes que viene confiando en la compañía sus proyectos de construcción.

Con la integración en el Grupo Fergo Aisa, se espera conseguir como consecuencia de las sinergias que existen con las actividades desarrolladas por Fergo Aisa, así como con las que pueden aparecer tanto con sus socios de referencia, como con los miembros del Consejo de Administración, un aumento en la cifra de facturación del Grupo Fergo Aisa en los próximos 3 años.

El prefabricado de hormigón es un producto constructivo utilizado para la realización de estructuras de edificación, ya sea residencial, comercial o de servicios. La Sociedad mantiene en su activo diferentes suelos a desarrollar que requerirán de estas estructuras que podrán diseñarse exclusivamente para estas promociones generando ahorros de coste en su construcción por disponer de los técnicos que ofrezcan soluciones de diseño exclusivo teniendo en cuenta estos productos.

De esta manera con la fabricación de productos innovadores se han conseguido contratos significativos como los realizados en las obras que se indican en el cuadro siguiente:

<b>Proyecto/obra</b>	<b>Fecha contrato</b>	<b>Importe (miles euros)</b>
Nou Cementiri de Montjuïc de Barcelona.....	23/4/2008	422
Ave Mas Gri.....	7/01/2008	284
Hospital Arnau de Vilanova de Lleida .....	10/10/2007	988
Cubrición Gran Vía Poble Nou de Barcelona.....	19/4/2004	907
Residencia Gent Gran Vía Favencia Barcelona.....	12/6/2009	155
Aparcament Nou Hospital de Reus .....	16/03/2009	468
Parking Aeroport de Barcelona el Prat.....	28/3/2008	1.760
Tecno Campus de Mataró.....	18/6/2008	441
Ave La Sagrera de Barcelona.....	9/7/2009	605

Asimismo, existen otros proyectos que han supuesto la instalación por Atefor de superficies significativas de prelosa, como ejemplo en las obras del hospital Arnau de Vilanova (Lleida) con mas 20.000,00 m<sup>2</sup> de construcción; en Gran Vía de las Cortes Catalanas en Barcelona que supusieron 20.000,00 m<sup>2</sup> de construcción, correspondientes al túnel del AVE, o los realizados en el Aeropuerto del Prat de Barcelona con aproximadamente 55.000 m<sup>2</sup> de construcción, correspondientes al parking de la nueva terminal del aeropuerto.

Según se detalla en la tabla anterior, la Sociedad ha suscrito contratos, algunos de ellos ya en ejecución, con empresas significativas del sector, tales como Copcisa, Dragados, Comsa, etc. Entre estos trabajos cabe mencionar los que se están realizando para la UTE AVE Sagrera, de aproximadamente 9.000,00 m<sup>2</sup> en Barcelona, diferentes trabajos para Dragados en el Aeropuerto de Barcelona que supondrán 26.000,00 m<sup>2</sup> de construcción. Ninguno de ellos supone un grado de dependencia sustancial de un cliente concreto, así como tampoco existen dependencias de proveedores concretos.

La Sociedad tiene previsto cubrir las necesidades de financiación derivadas de esta fase de crecimiento mediante los recursos generados por la propia actividad, así como contando como hasta ahora con el soporte financiero de las entidades de crédito con las que trabaja mediante financiación de circulante.

En el cuadro siguiente se detallan las principales magnitudes de Atefor en el periodo 2006-2009. Desde 2008, Atefor formula sus cuentas anuales de conformidad con el denominado “*Nuevo Plan General Contable*” (el “**NPGC**”), aprobado mediante el *Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre*, y han sido auditadas hasta la fecha por Midway Auditores. En los ejercicios 2006 y 2007, Atefor formuló sus cuentas anuales de acuerdo con el anterior Plan General Contable.

<b>ATEFOR (según NPGC)</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>
<i>Datos de balance</i>	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>	<i>(datos auditados)</i>	<i>(datos no auditados)</i>
Patrimonio neto .....	2.492.960,64	4.245.242,31	6.287.101,03	6.456.712,31
Endeudamiento.....	1.473.775,80	6.368.024,02	7.249.898,67	7.363.301,11
Inmovilizado .....	729.455,56	1.573.180,93	6.366.202,52	6.207.751,73
Total activo .....	3.966.736,44	10.613.266,33	13.536.999,70	13.820.013,42
<b><i>Cuenta de Resultados</i></b>				
Ventas .....	5.223.392,54	9.340.006,23	4.179.259,81	4.843.072,73
Margen bruto.....	2.404.690,24	3.668.393,44	2.102.101,99	1.782.040,79
Ebitda .....	1.146.234,14	2.190.400,03	484.307,24	362.822,32
Ebit.....	1.075.899,42	2.014.046,46	386.346,83	204.371,53
Resultado neto.....	764.700,22	1.312.281,67	98.239,32	169.611,28
<b><i>Otros datos</i></b>				
Empleados.....	26	37	35	34

(1): Cuentas anuales formuladas y auditadas según el anterior Plan General Contable.

A continuación se recogen magnitudes financieras adicionales de Atefor en el periodo 2006-2009.

	<b>31/12/2006</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN (según NPGC)</b>	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>	<i>(%)</i>	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>		<i>(datos auditados)</i>		<i>(datos no auditados)</i>
Patrimonio neto .....	2.492.960,64	70,29	4.245.242,31	48,10	6.287.101,03	2,70	6.456.712,31
Deuda financiera y no financiera no corriente.....	0,00	--	1.200.000,00	113,68	2.564.167,53	-1,55	2.524.366,47
Recursos permanentes .....	2.492.960,64	118,42	5.445.242,31	62,55	8.851.268,56	1,47	8.981.078,78
Deuda financiera y no financiera corriente.....	1.473.775,80	251,23	5.176.348,02	-9,48	4.685.731,14	3,27	4.838.934,64
Total pasivo.....	3.966.736,44	167,77	10.621.590,33	27,45	13.536.999,70	2,09	13.820.013,42
<i>Deuda financiera bruta .....</i>	<i>339.057,85</i>	<i>1136,09</i>	<i>4.191.070,57</i>	<i>-58,27</i>	<i>1.748.724,74</i>	<i>84,05</i>	<i>3.218.559,28</i>
<i>Deuda financiera neta.....</i>	<i>-37.698,42</i>	<i>-9915,25</i>	<i>3.700.192,56</i>	<i>-54,65</i>	<i>1.677.868,23</i>	<i>85,09</i>	<i>3.105.494,63</i>
	<b>(%) s/total pasivo</b>		<b>(%) s/total pasivo</b>		<b>(%) s/total pasivo</b>		<b>(%) s/total pasivo</b>
<b>Estructura financiera</b>							
Patrimonio neto .....	62,8		40,0		46,4		46,7
Deuda financiera y no financiera no corriente.....	0,0		11,3		18,9		18,3
Recursos permanentes .....	62,8		51,3		65,4		65,0
Deuda financiera y no financiera corriente.....	37,2		48,7		34,6		35,0
<b>Ratios estructura financiera</b>	<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>
Patrimonio neto/Total pasivo ... Endeudamiento	0,63		0,40		0,46		0,47
total/Patrimonio neto .....	0,59		1,50		1,15		1,14
D. financiera bruta/Total pasivo .....	0,09		0,39		0,13		0,23
D. financiera neta/Total pasivo .....	-0,01		0,35		0,12		0,22
D. financiera corriente/Total deuda financiera .....	1,00		0,71		1,00		0,41
Disponible/Deuda financiera corriente .....	1,11		0,16		0,04		0,08
D. financiera neta/Patrimonio neto.....	-0,02		0,87		0,27		0,48

(1): Cuentas anuales formuladas y auditadas según el anterior Plan General Contable.

### **Tècniques**

Tècniques inicia su actividad en el año 1994 prestando servicios de forjados y estructuras de hormigón, dedicándose posteriormente también a la actividad de constructora.

La división de forjados y estructuras se realiza íntegramente con personal propio de Tècniques, altamente especializado. Los clientes de esta actividad son fundamentalmente promotoras y constructoras abarcando la estructura desde edificios plurifamiliares de gran envergadura hasta las edificaciones del pequeño promotor así como cualquier tipo de obra pública; dirigiéndose al mercado de obra civil, mercado terciario y residencial. Tècniques mantiene una cartera de clientes generada a lo largo de su larga trayectoria empresarial compuesta principalmente por compañías promotoras y constructoras.

Tècniques ha incorporado a su actividad la construcción, ejecutando en estos momentos toda clase de obras, tanto de carácter público como de iniciativa privada. Esta actividad se desarrolla mediante personal de Tècniques de alta cualificación en los puestos clave y personal subcontratado con empresas que mantienen el nivel de calidad de Tècniques.

Con la integración en el Grupo Fergo Aisa se espera conseguir como consecuencia de las sinergias que existen con las actividades desarrolladas por Fergo Aisa, así como con las que pueden aparecer tanto con sus socios de referencia, como con los miembros del Consejo de Administración, un aumento en la cifra de facturación del Grupo Fergo Aisa en los próximos 3 años.

Tècniques ha trabajado para clientes como Acciona Infraestructuras, FCC Construcción, Constructora San José, Teyco, UTE Clínica Quirón Barcelona, etc. y se mantienen proyectos en curso como la construcción de la sede del Instituto Nacional de Estadística en Tarragona que supone 13.800 m<sup>2</sup> en construcción, un edificio residencial en la calle Pintor Alzamora de Barcelona que suponen 11.500 m<sup>2</sup> de construcción o la construcción de varias naves industriales.

Tècniques tiene previsto cubrir las necesidades de financiación derivadas de esta fase de crecimiento mediante los recursos generados por la propia actividad, así como contando como hasta ahora con el soporte financiero de las entidades de crédito con las que trabaja mediante financiación de circulante.

En el cuadro siguiente se detallan las principales magnitudes de Tècniques en el periodo 2006-2009. Desde 2008, Tècniques formula sus cuentas anuales de conformidad con el NPGC y han sido auditadas hasta la fecha por Midway Auditores. En los ejercicios 2006 y 2007, Tècniques formuló sus cuentas anuales de acuerdo con el anterior Plan General Contable.

<b>TÈCNIQUES (según NPGC)</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>
	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>	<i>(datos auditados)</i>	<i>(datos no auditados)</i>
<b><i>Datos de balance</i></b>				
Patrimonio neto .....	1.029.744,45	1.860.396,48	2.025.256,69	2.138.469,81
Endeudamiento.....	1.371.660,10	4.538.811,96	6.792.966,46	9.359.088,92
Inmovilizado .....	20.521,88	816.086,33	1.675.005,96	1.839.192,23
Total activo .....	2.401.404,55	6.399.208,44	8.818.223,15	11.497.558,73
<b><i>Cuenta de Resultados</i></b>				
Ventas .....	5.006.381,93	7.173.554,71	6.910.290,65	6.779.724,50
Margen bruto.....	2.816.388,25	3.111.395,17	3.163.961,67	707.956,82
Ebitda .....	644.479,40	723.943,68	423.258,02	240.297,74
Ebit.....	637.964,56	717.392,47	418.067,54	235.225,64
Resultado neto.....	417.666,63	460.901,03	164.860,21	113.213,12
<b><i>Otros datos</i></b>				
Empleados.....	40	50	34	34

(1): Cuentas anuales formuladas y auditadas según el anterior Plan General Contable.

A continuación se recogen magnitudes financieras adicionales de Tècniques en el periodo 2006-2009.

	<b>31/12/2006</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN</b> <i>(según NPGC)</i>	<i>(datos</i> <i>auditados)</i> <sup>(1)</sup>	<i>(%)</i>	<i>(datos</i> <i>auditados)</i> <sup>(1)</sup>	<i>(%)</i>	<i>(datos</i> <i>auditados)</i>	<i>(%)</i>	<i>(datos no</i> <i>auditados)</i>
Patrimonio neto .....	1.029.744,45	80,67	1.860.396,48	8,86	2.025.256,69	5,59	2.138.469,81
Deuda financiera y no financiera no corriente .....	0,00	--	0,00	--	500.000,00	0,00	500.000,00
Recursos permanentes .....	1.029.744,45	80,67	1.860.396,48	35,74	2.525.256,69	4,48	2.638.469,81
Deuda financiera y no financiera corriente .....	1.371.660,10	230,90	4.538.811,96	38,65	6.292.966,46	40,78	8.859.088,92
Total pasivo .....	2.401.404,55	166,48	6.399.208,44	37,80	8.818.223,15	30,38	11.497.558,73
<i>Deuda financiera bruta</i> .....	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>2.779.014,13</i>	<i>-50,97</i>	<i>1.362.649,40</i>	<i>3,79</i>	<i>1.414.340,03</i>
<i>Deuda financiera neta</i> .....	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>2.635.917,44</i>	<i>-51,34</i>	<i>1.282.674,84</i>	<i>0,36</i>	<i>1.287.262,48</i>
<b><i>Estructura financiera</i></b>	<b><i>(%) s/total</i></b>		<b><i>(%) s/total</i></b>		<b><i>(%) s/total</i></b>		<b><i>(%) s/total</i></b>
	<b><i>pasivo</i></b>		<b><i>pasivo</i></b>		<b><i>pasivo</i></b>		<b><i>pasivo</i></b>
Patrimonio neto .....	42,9		29,1		23,0		18,6
Deuda financiera y no financiera no corriente .....	0,0		0,0		5,7		4,3
Recursos permanentes .....	42,9		29,1		28,6		22,9
Deuda financiera y no financiera corriente .....	57,1		70,9		71,4		77,1
<b><i>Ratios estructura financiera</i></b>	<b><i>Ratio (x)</i></b>		<b><i>Ratio (x)</i></b>		<b><i>Ratio (x)</i></b>		<b><i>Ratio (x)</i></b>
Patrimonio neto/Total pasivo .....	0,43		0,29		0,23		0,19
Endeudamiento total/Patrimonio neto .....	1,33		2,44		3,35		4,38
D. financiera bruta/Total pasivo .....	0,00		0,43		0,15		0,12
D. financiera neta/Total pasivo .....	0,00		0,41		0,15		0,11
D. financiera corriente/Total deuda financiera .....	--		1,00		0,63		0,65
Disponible/Deuda financiera corriente .....	--		0,05		0,09		0,14
D. financiera neta/Patrimonio neto .....	0,00		1,42		0,63		0,60

(1): Cuentas anuales formuladas y auditadas según el anterior Plan General Contable.

### ***Pubaser***

Pubaser inicia su actividad en 1998 y tiene como principal actividad la del comercio al por mayor de hierro y acero. En la actualidad aproximadamente el 70% de las ventas son a las empresas anteriormente descritas.

Pubaser en su faceta de manipuladora de hierro (ferrallista) supone un complemento para Atefor y Tècniques al permitir en el caso de la primera la fabricación de manipulados con anchos especiales cuyo coste en el mercado es elevado por tratarse de series muy limitadas y asimismo complementa a la segunda en la fabricación de las estructuras de hormigón a medida que caracterizan su actividad.

En el cuadro siguiente se detallan las principales magnitudes de Pubaser en el periodo 2006-2009. Desde 2008, Pubaser formula sus cuentas anuales de conformidad con el NPGC y han sido auditadas hasta la fecha por Silchris Auditores. En los ejercicios 2006 y 2007, Pubaser formuló sus cuentas anuales de acuerdo con el anterior Plan General Contable.

<b>PUBASER (según NPGC)</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>
	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>	<i>(datos auditados)<sup>(1)</sup></i>	<i>(datos auditados)</i>	<i>(datos no auditados)</i>
<b>Datos de balance</b>				
Patrimonio neto .....	1.294.460,79	1.619.164,16	1.770.316,58	1.933.054,58
Endeudamiento.....	485.170,29	1.216.515,85	1.411.017,95	1.389.876,34
Inmovilizado .....	157.545,04	353.328,53	200.000,00	200.000,00
Total activo .....	1.779.631,08	2.835.680,01	3.181.334,53	3.322.930,92
<b>Cuenta de Resultados</b>				
Ventas .....	1.496.949,57	1.407.020,21	1.169.070,93	450.119,50
Margen bruto.....	191.471,58	348.148,89	411.290,29	58.995,15
Ebitda .....	146.292,10	172.081,15	247.352,01	33.142,38
Ebit.....	142.345,12	167.864,64	216.998,08	33.142,38
Resultado neto.....	115.616,10	127.751,73	151.152,42	8.866,11
<b>Otros datos</b>				
Empleados.....	4	6	4	3

(1): Cuentas anuales formuladas y auditadas según el anterior Plan General Contable.

A continuación se recogen magnitudes financieras adicionales de Pubaser en el periodo 2006-2009.

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN (según NPGC)	31/12/2006	Var.	31/12/2007	Var.	31/12/2008	Var.	31/12/2009
	(datos auditados) <sup>(1)</sup>	(%)	(datos auditados) <sup>(1)</sup>	(%)	(datos auditados)	(%)	(datos no auditados)
Patrimonio neto .....	1.294.460,79	25,08	1.619.164,16	9,34	1.770.316,58	17,78	2.085.028,48
Deuda financiera y no financiera no corriente .....	13.900,14	--	0,00	--	0,00	--	300.000,00
Recursos permanentes .....	1.308.360,93	23,76	1.619.164,16	9,34	1.770.316,58	34,72	2.385.028,48
Deuda financiera y no financiera corriente .....	471.270,15	158,14	1.216.515,85	11,12	1.351.848,55	-23,54	1.033.556,52
Total pasivo .....	1.779.631,08	59,34	2.835.680,01	10,10	3.122.165,13	9,49	3.418.585,00
<i>Deuda financiera bruta</i> .....	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>893.438,45</i>	<i>22,08</i>	<i>1.090.729,14</i>
<i>Deuda financiera neta</i> .....	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>881.636,94</i>	<i>21,93</i>	<i>1.074.959,29</i>
<b><i>Estructura financiera</i></b>	<b>(%) s/total pasivo</b>		<b>(%) s/total pasivo</b>		<b>(%) s/total pasivo</b>		<b>(%) s/total pasivo</b>
Patrimonio neto .....	72,7		57,1		56,7		61,0
Deuda financiera y no financiera no corriente .....	0,8		0,0		0,0		8,8
Recursos permanentes .....	73,5		57,1		56,7		69,8
Deuda financiera y no financiera corriente .....	26,5		42,9		43,3		30,2
<b><i>Ratios estructura financiera</i></b>	<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>
Patrimonio neto/Total pasivo .....	0,73		0,57		0,57		0,61
Endeudamiento total/Patrimonio neto .....	0,37		0,75		0,76		0,64
D. financiera bruta/Total pasivo .....	0,00		0,00		0,29		0,32
D. financiera neta/Total pasivo .....	0,00		0,00		0,28		0,31
D. financiera corriente/Total deuda financiera .....	--		--		1,00		0,72
Disponible/Deuda financiera corriente .....	--		--		0,01		0,02
D. financiera neta/Patrimonio neto...	0,00		0,00		0,50		0,52

## INFORMACIÓN FINANCIERA AGREGADA

A continuación se incluyen un balance agregado (información no auditada) de las principales partidas de Atefor, Tècniques y Pubaser, a 31 de diciembre de 2008 y de 2009.

<i>ACTIVO (Datos sin auditar según NPGC)</i>	<b>31/12/2008</b> (euros)	<b>Var.</b> (%)	<b>31/12/2009</b> (euros)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>8.241.208,48</b>	<b>0,07</b>	<b>8.246.943,96</b>
<b>Inmovilizado intangible</b> .....	<b>734,97</b>	-45,16	<b>403,05</b>
Aplicaciones informáticas .....	734,97	-45,16	403,05
<b>Inmovilizado material</b> .....	<b>4.789.759,63</b>	<b>-3,41</b>	<b>4.626.568,66</b>
Instalaciones técnicas .....	415.724,58	-38,71	254.793,46
Terrenos y construcciones .....	3.991.182,22	-0,06	3.988.922,37
Inmovilizado en curso .....	382.852,83	0,00	382.582,83
<b>Inmovilizado financiero</b> .....	<b>3.450.713,88</b>	<b>4,90</b>	<b>3.619.972,25</b>
Instrumentos de patrimonio empresas asociadas .....	1.000.000,00	83,50	1.835.000,00
Créditos a empresas asociadas.....	865.000,00	-100,00	0,00
Otros instrumentos de patrimonio .....	1.500.601,01	13,33	1.700.601,01
Otros activos financieros .....	85.112,87	-0,87	84.371,24
<b>ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12.232.990,63</b>	<b>24,49</b>	<b>15.228.720,98</b>
<b>Existencias</b> .....	<b>1.439.215,56</b>	<b>-2,44</b>	<b>1.404.032,98</b>
Materias primas .....	674.514,66	-0,02	674.398,13
Producto en curso .....	268.920,00	9,51	294.500,00
Producto terminado .....	495.780,90	-12,23	435.134,85
<b>Deudores</b> .....	<b>3.282.689,22</b>	<b>133,57</b>	<b>7.667.481,98</b>
Clientes por ventas .....	3.243.250,15	130,86	7.487.438,86
Activos por impuesto corriente .....	39.439,07	356,51	180.043,12
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b> .....	<b>5.648.453,27</b>	<b>4,44</b>	<b>5.899.484,24</b>
Otros activos financieros .....	395.559,90	71,19	677.160,04
Créditos a empresas asociadas.....	5.252.893,37	-0,58	5.222.324,20
<b>Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>0,00</b>	<b>--</b>	<b>1.809,73</b>
<b>Tesorería</b> .....	<b>162.632,58</b>	<b>57,36</b>	<b>255.912,05</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>1.700.000,00</b>	<b>-100,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b> .....	<b>20.474.199,11</b>	<b>14,66</b>	<b>23.475.664,94</b>

### *Principales variaciones del activo 2008—2009*

La estructura de activo del agregado no ha sufrido modificaciones significativas entre los dos ejercicios si exceptuamos el incremento en la cifra de clientes ocasionada por la diferente distribución temporal de las ventas de Techniques d'Aixecament en el ejercicio 2009 respecto al ejercicio 2008 lo que provoca que a 31 de diciembre de 2009 existan certificaciones pendientes de cobro por importe muy superior al ejercicio 2008.

<b>PASIVO (Datos sin auditar según NPGC)</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2009</b>
	<b>(euros)</b>	<b>(%)</b>	<b>(euros)</b>
<b>PATRIMONIO NETO.....</b>	<b>10.082.674,30</b>	<b>5,93</b>	<b>10.680.210,60</b>
Capital .....	3.046.433,37	9,75	3.343.393,42
Reservas .....	6.621.988,98	6,39	7.045.126,67
Resultado del ejercicio .....	414.251,95	-29,58	291.690,51
<b>PASIVO NO CORRIENTE.....</b>	<b>3.123.336,93</b>	<b>8,33</b>	<b>3.383.535,87</b>
Deudas con entidades de crédito .....	1.600.000,00	67,73	2.683.758,92
Otros pasivos financieros .....	1.464.167,53	-56,25	640.607,55
Otros pasivos.....	59.169,40	0,00	59.169,40
<b>PASIVO CORRIENTE.....</b>	<b>7.268.187,88</b>	<b>29,49</b>	<b>9.411.918,47</b>
<b>Deudas a corto plazo .....</b>	<b>5.435.424,98</b>	<b>-5,47</b>	<b>5.138.181,74</b>
Deudas con entidades financieras.....	3.504.812,59	-13,27	3.039.869,53
Otros pasivos financieros .....	1.930.612,39	8,69	2.098.312,21
<b>Acreedores comerciales.....</b>	<b>1.832.762,90</b>	<b>133,18</b>	<b>4.273.736,73</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas .....	-750.027,12	-100,00	0,00
Acreedores .....	2.582.790,02	65,47	4.273.736,73
<b>TOTAL PASIVO.....</b>	<b>20.474.199,11</b>	<b>14,66</b>	<b>23.475.664,94</b>

#### ***Principales variaciones del pasivo 2008—2009***

La estructura de pasivo del agregado no ha sufrido modificaciones significativas entre los dos ejercicios si exceptuamos el incremento en la cifra de proveedores ocasionada por la diferente distribución temporal de las ventas de Techniques d'Aixecament en el ejercicio 2009 respecto al ejercicio anterior lo que provoca que a 31 de diciembre de 2009 existan facturas pendientes de pago por importe muy superior al ejercicio anterior.

A continuación se incluyen una cuenta de resultados agregada (sin auditar) de las principales partidas de Altefor, Tècniques y Pubaser, a 31 de diciembre de 2008 y de 2009.

CUENTA DE RESULTADOS (Datos sin auditar según NPGC)	31/12/2008	Var.	31/12/2009
	(euros)	(%)	(euros)
<b>Importe neto de la cifra de negocios .....</b>	<b>11.018.940,64</b>	<b>4,52</b>	<b>11.516.749,31</b>
Ventas .....	11.018.940,64	4,52	11.516.749,31
<b>Variación de existencias de productos terminados .....</b>	<b>318.974,16</b>	<b>-115,99</b>	<b>-51.000,00</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo .....</b>	<b>382.852,83</b>	<b>-100,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aprovisionamientos.....</b>	<b>-4.290.317,17</b>	<b>12,74</b>	<b>-4.837.053,44</b>
Consumo de mercaderías.....	-25.277,97	1.355,52	-367.925,84
Consumo de materias primas .....	-4.259.360,09	4,92	-4.469.127,60
Trabajos realizados por otras empresas .....	-5.679,11	-100,00	0,00
<b>Otros ingresos de explotación.....</b>	<b>929.380,01</b>	<b>-96,74</b>	<b>30.330,95</b>
Ingresos accesorios.....	929.380,01	-96,74	30.330,95
<b>Gastos de personal.....</b>	<b>-4.522.436,68</b>	<b>-9,12</b>	<b>-4.110.034,06</b>
Sueldos y salarios.....	-3.682.691,97	-4,43	-3.519.561,93
Cargas sociales .....	-839.744,71	-29,68	-590.472,13
<b>Otros gastos de explotación .....</b>	<b>-2.682.476,52</b>	<b>-28,70</b>	<b>-1.912.730,32</b>
Servicios exteriores .....	-2.663.550,75	-28,61	-1.901.416,98
Tributos .....	-18.925,77	-40,22	-11.313,34
<b>Amortización de inmovilizado.....</b>	<b>-178.999,24</b>	<b>-8,64</b>	<b>-163.522,89</b>
<b>Otros resultados .....</b>	<b>45.494,42</b>	<b>262,79</b>	<b>165.048,11</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN.....</b>	<b>1.021.412,45</b>	<b>-37,56</b>	<b>637.787,66</b>
<b>Ingresos financieros.....</b>	<b>59.265,83</b>	<b>-98,67</b>	<b>785,91</b>
De participaciones .....	11.461,61	-100,00	0,00
De valores negociables.....	47.804,22	-98,36	785,91
<b>Gastos financieros .....</b>	<b>-552.156,02</b>	<b>-59,60</b>	<b>-223.079,15</b>
Por deudas con empresas del grupo.....	-272.255,55	-38,55	-167.287,81
Por deudas con terceros.....	-261.747,26	-81,11	-49.442,24
Resultados por enajenaciones.....	-18.153,21	-65,03	-6.349,10
<b>RESULTADO FINANCIERO .....</b>	<b>-492.890,19</b>	<b>-54,90</b>	<b>-222.291,57</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.....</b>	<b>528.522,26</b>	<b>-21,38</b>	<b>415.496,09</b>
Impuesto sobre beneficios .....	-114.270,31	8,34	-123.805,58
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO.....</b>	<b>414.251,95</b>	<b>-29,58</b>	<b>291.690,51</b>

### *Principales variaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias 2008—2009*

En 2009, la Sociedad presenta una cifra de ventas superior a la del ejercicio 2008 con un crecimiento de cifra de ventas cercano al 5%. Si bien el resultado de explotación disminuye un 37%, los costes de estructura presentan una mejora respecto al ejercicio 2008 debido al descenso tanto de costes de personal cercano al 10%, como de otros gastos de explotación del 29%, por la adecuación de su estructura productiva a las cifras de facturación obtenidas. Adicionalmente, en 2009 existió una importante disminución de los costes financieros debido al buen comportamiento del Euribor. Si no se tuviese en cuenta la partida “otros ingresos de explotación” (véase tabla anterior año 2008), correspondientes a ventas por inmovilizado de Pubaser en 2008, los resultados agregados en 2009

serían superiores a los del ejercicio 2009 debido a los factores anteriormente expuestos. Asimismo, dentro de la cuenta de resultados agregada no se aprecia la situación de Pubaser, que debido a la evolución de sus ventas, ocasionadas por los motivos ya mencionados en el presente epígrafe 6.1, inició una tendencia de resultados negativos en 2009.

## **ESTRATEGIA DEL GRUPO FERGO AISA**

El Grupo Fergo Aisa, a raíz del acuerdo de integración con Grupo Fergo que se describe en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro, centrará su negocio principalmente en el ámbito de la construcción, a través de las sociedades que se integrarán en la Ampliación no Dineraria. 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 (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.), 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 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 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 (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.), 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 (véase epígrafe 5.2.2 del presente Documento de Registro).

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.

El 13 de octubre de 2009, la Sociedad publicó un hecho relevante en el que se hacía referencia al objetivo de cerrar los resultados del ejercicio 2009 prácticamente en “*break even*” dependiendo de la aportación al Grupo Fergo Aisa de las empresas constructoras del Grupo Fergo (Atefor, Tècniques y Pubaser). Dado que finalmente la integración no se ha producido en el ejercicio 2009, y por tanto, dichas empresas no han aportado los flujos previstos y necesarios, la Sociedad no ha alcanzado el “*break even*”. Con la actividad que aportarán dichas sociedades al Grupo Fergo Aisa se espera obtener la suficiente facturación y suficientes ingresos para hacer frente a los compromisos del Grupo Fergo AISA en los próximos años.

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.

## **6.2 Principales mercados en los que compete el Grupo Fergo Aisa**

A fecha 31 de diciembre de 2008, el Grupo Fergo Aisa desarrolla sus actividades en España, en la zona norte (Zaragoza, Huesca, Navarra y País Vasco), en la zona mediterránea (Cataluña y Costa del Sol) y en la zona centro (Madrid). Por tanto, los ingresos del Grupo Fergo Aisa proceden exclusivamente de su actividad realizada en el territorio español.

### **6.2.1 Existencias del Grupo Fergo Aisa**

El patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2009 ha sido valorado por el experto independiente Knight Frank en 389,6 millones de euros, 373,2 millones de euros una vez realizados los ajustes en función del porcentaje de participación de Fergo Aisa en las diferentes sociedades promotoras filiales.

La tabla siguiente incluye un listado de los activos del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2009, valorados a esa misma fecha por Knight Frank, según su informe de 7 de abril de 2010.

Sociedad	Localidad	Tipología-Descripción	Sup. Suelo S/R	Sup. Edificable S/R	Valor de Mercado 31/12/2009 (€)	% Fergo Aisa	Valor Fergo Aisa (€)
<b>SUELO</b>							
Interlaken	Estepona (Málaga)	No urbanizable	804.945	--	19.907.000	100,00	19.907.000
Interlaken	Zaragoza	No urbanizable	8.692.856	--	74.480.000	100,00	74.480.000
Interlaken Catalonia	Arenys de Munt (Barcelona)	Urbanizable delimitado		10.944	4.312.000	100,00	4.312.000
Fergo Aisa	Totana (Murcia)	Plan General aprobado provisionalmente	199.139		9.750.000	100,00	9.750.000
Fergo Aisa	Huesca	Residencial	--	80.527	19.898.000	100,00	19.898.000
Fergo Aisa	Manilva (Málaga) <sup>(1)</sup>	Residencial	--	129.003	63.100.000	100,00	63.100.000
		Málaga: revisión del Plan General					
Fergo Aisa	Málaga/Alhaurín de la Torre <sup>(2)</sup>	Alhaurín: industrial	318.116	--	3.126.000	100,00	3.126.000
Grupo Cast	Granollers-Can Gili (Barcelona)	Residencial	--	21.448	14.135.000	50,00	7.067.500
Anibex Ten, S.L	Canet De Mar (Barcelona)	Industrial (en transformación a residencial)	--	21.908	9.500.000	75,00	7.125.000
Construcciones Aldabea, S.L	San Sebastián (Lasarte)	Plan General en revisión	348.897	--	3.782.000	100,00	3.782.000
Construcciones Aldabea, S.L	Tauste (Zaragoza)	Residencial	--	8.711	2.405.000	100,00	2.405.000
Construcciones Aldabea, S.L	Ibero (Navarra)	Urbanizable no delimitado	--	5.689	3.031.000	100,00	3.031.000
Construcciones Aldabea, S.L	Lesaka (Navarra) <sup>(3)</sup>	Urbanizable	--	36.558	11.703.000	100,00	11.703.000
Promociones Irigaray	Badostain (Navarra)	Residencial	--	2.050	1.869.000	100,00	1.869.000
<b>SUBTOTAL</b> .....			<b>10.363.953</b>	<b>316.838</b>	<b>240.998.000</b>		<b>231.555.500</b>
<b>OBRAS EN CURSO</b>							
Interlaken	Casares (Málaga)	273 apartamentos en régimen de apartahotel	--	28.000	44.770.000	100,00	44.770.000
Interbarajas 2004	Barajas (Madrid)	Edificio de oficinas	--	13.794	30.152.000	100,00	30.152.000
Construcciones Aldabea, S.L	Tauste (Zaragoza)	22 pisos con parkings y trasteros	--	2.588	1.689.000	100,00	1.689.000
Fergo Aisa	Martorell (Barcelona)	47 pisos con parkings y trasteros	--	3.117	4.399.000	100,00	4.399.000
<b>SUBTOTAL</b> .....				<b>47.499</b>	<b>81.010.000</b>		<b>81.010.000</b>
<b>UNIDADES DE VENTA</b>							
Domus	Cerdanyola (Barcelona)	4 pisos	--	343	1.192.000	50,00	596.000
Interbarajas 2004	Barajas (Madrid) <sup>(1)</sup>	233 apartamentos turísticos	--	11.560	41.685.000	100,00	41.685.000
Grupo Cast	Granollers-Can Gili (Barcelona)	33 casas adosadas	--	6.886	12.710.000	50,00	6.355.000
Construcciones Aldabea, S.L	Huarte-Mokarte (Navarra)	23 pisos con parkings y trasteros	--	2.413	5.447.000	100,00	5.447.000
Fergo Aisa	La Manga Murcia	19 apartamentos	--	2.013	4.197.000	100,00	4.197.000
Interlaken	Casares (Málaga)	11 apartamentos	--	1.152	1.940.000	100,00	1.940.000
<b>SUBTOTAL</b> .....				<b>45.713</b>	<b>67.171.000</b>		<b>60.220.000</b>
<b>PATRIMONIO</b>							
Fergo Aisa .....	Estepona (Málaga)	1 vivienda	--	132	227.000	100,00	227.000
Fergo Aisa .....	Estepona (Málaga)	1 local comercial	--	139	243.000	100,00	243.000
<b>SUBTOTAL</b> .....				<b>271</b>	<b>470.000</b>	--	<b>470.000</b>
<b>SUBTOTAL</b> .....					<b>470.000</b>	--	<b>470.000</b>
<b>TOTAL</b> .....					<b>389.649.000</b>	--	<b>373.255.500</b>

(1): Activo vendido parcialmente (46%) en 2010 a una entidad financiera.

(2): Activo embargado parcialmente.

(3): Solar ejecutado por la entidad financiera que lo financiaba.

**6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.**

El ejercicio 2008 estuvo marcado por la demanda de concurso necesario presentada por un acreedor y por la búsqueda de una operación corporativa que asegure la continuidad del Grupo Fergo Aisa. Dichas operaciones corporativas, que en su momento fueron anunciadas, como fue el caso de Hemeretik y First Mile Investment, no llegaron a materializarse. En la actualidad, Fergo Aisa ha concluido su proceso de integración mediante la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, según se recoge en el epígrafe 21.1.1.a) del presente Documento de Registro. Todas estas circunstancias han ralentizado las operaciones del Grupo Fergo Aisa a lo largo de los ejercicios 2008 y 2009.

En mayo de 2008 se suspende la negociación de las acciones de Fergo Aisa en el SIBE debido a la ausencia de opinión en el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2007. Dicha suspensión fue levantada en julio de 2009.

Respecto a la demanda de concurso, en junio de 2008 el juez desestima dicha demanda, declarando que no ha lugar a concurso. Sin embargo, el mismo acreedor vuelve a presentar una nueva demanda de concurso en julio de 2008. Después de unos meses de negociaciones con dicho acreedor, en enero de 2009 se llega a un acuerdo para que sea retirada dicha demanda (véase epígrafe 22 del presente Documento de Registro).

En relación a la deuda financiera, hay que mencionar que en mayo de 2008 se inició un proceso de renegociación de los vencimientos de la deuda financiera del Grupo Fergo Aisa. Este proceso ha finalizado en abril de 2010. Paralelamente, se inició el proceso de integración con Grupo Fergo aprobado por el Junta General Extraordinaria de Accionistas de 29 de julio de 2009 (véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro).

Respecto a la deuda con los bonistas relativa a la emisión de “Bonos Aisa de Agosto 2006”, en agosto de 2009, se hizo efectivo un anticipo del 20% del cupón a pagar en agosto de 2009, dejando el resto pendiente de pago hasta la obtención de los fondos provenientes de la ampliación de capital a realizar dentro de la operación de integración con el Grupo Fergo.

En enero de 2010, tuvo lugar la Asamblea de Bonistas con el fin de proponer una renegociación del vencimiento de la emisión de bonos, extendiendo el plazo hasta el 2018, y aumentando el tipo de interés anual de la emisión. En dicha Asamblea se aprobó la restructuración 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 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 de la emisión del 14 de agosto de 2011 al 14 de agosto de 2018, otorgando a los bonistas, el 14 de agosto de los años 2011, 2012 y 2013, la opción de convertir los bonos por acciones de la Sociedad. En caso de conversión se tomaría como valor el precio medio de cotización de la acción de Fergo Aisa de la semana anterior a la de la conversión, con un descuento sobre dicha cotización del 10%. Durante el 2011 se convertirá hasta un máximo del 30% del total de los bonos en circulación, en 2012 hasta un máximo de un 30% adicional y a lo largo del ejercicio 2013 el restante 40%.

Al mismo tiempo a lo largo de 2008, se ha procedido a adecuar la estructura de personal del Grupo Fergo Aisa a la situación económica y financiera de Fergo Aisa, habiendo reducido la plantilla media del Grupo Fergo Aisa a lo largo de dicho ejercicio en 42 personas, hasta 88 empleados. Este proceso siguió su curso durante 2009, siendo la plantilla actual del Grupo Fergo Aisa de 98 personas, una vez ya producida la integración de las 3 empresas constructoras (Atefor, Tècniques y Pubaser) en el Grupo Fergo Aisa.

No obstante lo anterior, Fergo Aisa está influida por los factores descritos en la sección de “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

#### 6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

Las actividades del Grupo Fergo Aisa no dependen ni están influenciadas por patentes ni marcas.

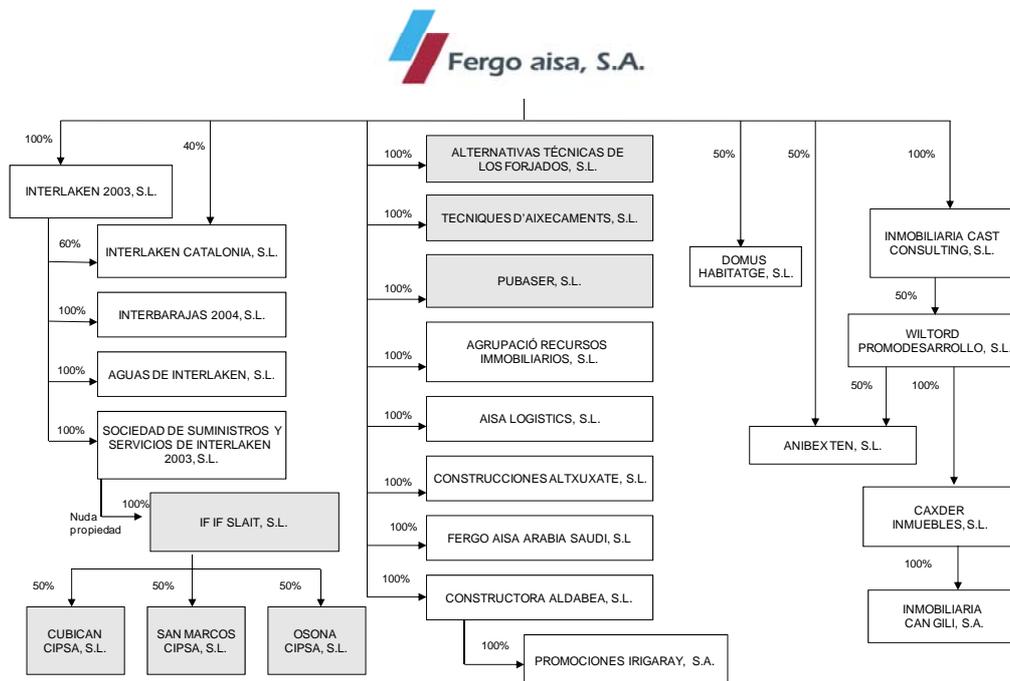
#### 6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Fergo Aisa

Fergo Aisa no ha realizado declaración alguna referente a su posición competitiva.

### 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

#### 7.1 Descripción del grupo en que se integra Fergo Aisa

El Grupo Fergo Aisa está integrado por diversas sociedades, cuya matriz es Fergo Aisa. A la fecha del presente Documento de Registro, las sociedades más significativas del Grupo Fergo Aisa son las siguientes:



**Nota:** Las sociedades que aparecen sombreadas corresponden a las sociedades que han sido integradas en el Grupo Fergo Aisa tras la integración con el Grupo Fergo que se describe en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro.

**Nota:** Cubican Cipsa, S.L. está participada en un 50% por Caja Navarra, San Marcos Cipsa, S.L. está participada en un 50% por Caja España y Osona Cipsa, S.L. está participada en un 50% por Caixa Manlleu.

**Nota:** La sociedad If If Slait que aparece sombreada en el cuadro anterior no consolida en el Grupo Fergo AISA dado que solamente se es titular de la nuda propiedad de las participaciones, no de los derechos políticos de las mismas.

## 7.2 Sociedades dependientes de Fergo Aisa

Actualmente, las sociedades del Grupo Fergo Aisa y las sociedades asociadas son las siguientes:

<b>SOCIEDADES DEL GRUPO FERGO AISA</b>	<b>Part. Directa (%)</b>	<b>Part. Indirecta (%)</b>	<b>Nacionalidad</b>
Anibex Ten, S.L. ....	50,0	25,0	Española
Atefor .....	100,0	0	Española
Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L. ....	100,0	0	Española
Construcciones Altxutxate, S.L. ....	100,0	0	Española
Aldabea. ....	100,0	0	Española
Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. ....	100,0	0	Española
Interbarajas 2004, S.L. ....	0	0	Española
Interlaken .....	100,0	0	Española
Interlaken Catalonia, S.L. ....	40,0	60,0	Española
Fergo Aisa Logistics, S.L. ....	100,0	0	Española
Aguas de Interlaken, S.L. ....	0	100,0	Española
Sociedad de Servicios y Suministros Interlaken, S.L. ...	0	100,0	Española
If If Slait (nuda propiedad) .....	0	100,0	Española
Pubaser .....	100,0	0	Española
Promociones Irigaray, S.L. ....	0	100,0	Española
Fergo Aisa Arabia Saudí, S.L. ....	100,0	0	Española
Tècniques .....	100,0	0	Española
<b>Sociedades Asociadas</b>			
Caxder Inmuebles, S.L. (*) .....	0	50,0	Española
Cubican Aldabea, S.L. ....	0	50,0	Española
Domus Habitatge, S.L. ....	50,0	0	Española
Inmobiliaria Can Gili, S.L. ....	0	50,0	Española
Wiltord Promodesarrollo, S.L. (*) .....	0	50,0	Española

(\*): Sociedad en proceso de disolución judicial.

## 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

### 8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

La estructura del inmovilizado material así como de los inmuebles de inversión del Grupo Fergo Aisa, a nivel consolidado según las NIIF, a 31 de diciembre de 2008 y de 2009 es la siguiente:

INMOVILIZADO MATERIAL (según NIIF)	31/12/2008		31/12/2009	
	Valor contable	Gravámenes <sup>(1)</sup>	Valor contable	Gravámenes <sup>(1)</sup>
Coste	(euros)		(euros)	
Terrenos y construcciones .....	820.623,05	391.062,00	530.966,00	391.062,00
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario .....	1.068.188,37	0,00	570.836,47	0,00
Otro Inmovilizado .....	218.061,047	0,00	313.412,16	0,00
Anticipos e inmovilizado en curso .....	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Subtotal</b> .....	<b>2.106.872,89</b>	<b>391.062,00</b>	<b>1.415.214,63</b>	<b>391.062,00</b>
Amortización Inmovilizado Material .....	-974.551,95	0,00	-632.520,46	0,00
<b>Subtotal</b> .....	<b>-974.551,95</b>	<b>0,00</b>	<b>-632.520,46</b>	<b>0,00</b>
<b>Total neto</b> .....	<b>1.132.320,94</b>	<b>391.062,00</b>	<b>782.694,17</b>	<b>391.062,00</b>

(1): Los gravámenes reflejan cargas hipotecarias sobre los inmuebles en garantía de los préstamos formalizados.

Las oficinas en las que se ubica el domicilio de la Sociedad se encuentran en régimen de arrendamiento con vencimiento en 2014.

La estructura del inmovilizado material así como de los inmuebles de inversión de las sociedades del Grupo Fergo (Atefor, Tècniques y Pubaser) a 31 de diciembre de 2008 y de 2009 es la siguiente:

INMOVILIZADO MATERIAL (según NIIF)	31/12/2008		31/12/2009	
	Valor contable	Gravámenes <sup>(1)</sup>	Valor contable	Gravámenes <sup>(1)</sup>
Coste	(euros)		(euros)	
Terrenos y construcciones .....	3.991.182,22	0,00	3.988.922,37	0,00
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario .....	1.302.485,46	0,00	1.305.077,22	0,00
Otro Inmovilizado .....	0,00	0,00	0,00	0,00
Anticipos e inmovilizado en curso .....	382.852,83	0,00	382.852,83	0,00
<b>Subtotal</b> .....	<b>5.676.520,51</b>	<b>0,00</b>	<b>5.676.852,42</b>	<b>0,00</b>
Amortización Inmovilizado Material .....	-886.760,87	0,00	-1.050.283,76	0,00
<b>Subtotal</b> .....	<b>-886.760,87</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.050.283,76</b>	<b>0,00</b>
<b>Total neto</b> .....	<b>4.789.759,64</b>	<b>0,00</b>	<b>4.626.568,66</b>	<b>0,00</b>

(1): Los gravámenes reflejan cargas hipotecarias sobre los inmuebles en garantía de los préstamos formalizados.

Los edificios donde se ubican las instalaciones de Atefor y Pubaser se encuentran en régimen de arrendamiento hasta 2017 (contratos renovables por acuerdo de las partes).

### 8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

El Grupo Fergo Aisa considera que no existen aspectos medioambientales que puedan afectar significativamente al inmovilizado material tangible. No obstante, véase “Factores de Riesgo– Restricciones y responsabilidad medioambientales.”

## **9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS**

### **9.1 *Situación financiera***

Véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

### **9.2 *Resultados de Explotación***

Véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

#### **9.2.1 *Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que afectan de manera importante a los ingresos de Fergo Aisa.***

Véase la Sección I “Factores de Riesgo”.

#### **9.2.2 *Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Fergo Aisa***

Véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

#### **9.2.3 *Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa.***

Véase “Factores de Riesgo” Sección I del presente Documento de Registro.

## **10. RECURSOS FINANCIEROS**

La Sociedad se ha visto influenciada por la situación actual del sector inmobiliario, que se caracteriza por una fuerte restricción de acceso al mercado crediticio. En este contexto, la Sociedad ha finalizado un proceso de refinanciación de la mayor parte de su deuda financiera, tal y como se describe más adelante.

## 10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo

La siguiente tabla muestra la evolución de los recursos de capital del Grupo Fergo Aisa durante el período 2007–2009, cerrado a 31 de diciembre.

	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009
	(Datos auditados)	Var.	(Datos auditados)	Var.	(Datos auditados)
	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
<b>RECURSOS DE FINANCIACIÓN (Según NIIF)</b>					
<b>PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>178.945.079,25</b>	<b>-136,37</b>	<b>-65.074.533,08</b>	<b>147,76</b>	<b>-161.230.265,99</b>
Capital suscrito.....	177.548.010,00	0,00	177.548.010,00	-83,30	29.646.197,00
Reservas .....	139.469.916,64	-99,25	1.047.323,06	8939,39	-92.576.964,22
Pérdidas y ganancias .....	-138.072.847,39	-75,02	-241.648.350,60	-60,46	-95.538.919,92
Socios externos .....	0,00	--	-2.021.515,54	--	-2.760.578,85
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>95.040.747,19</b>	<b>-54,83</b>	<b>42.933.354,55</b>	<b>-3,69</b>	<b>41.347.142,46</b>
Pasivos financieros no corrientes .....	25.048.426,50	0,33	25.130.684,41	0,03	25.137.100,74
<i>Emisiones de bonos y otros valores negociables</i> .....	24.638.459,62	0,31	24.714.130,90	0,44	24.823.275,48
<i>Deudas con entidades de crédito</i> .....	409.966,88	1,61	416.553,51	-24,66	313.825,26
Deudas con empresas del grupo y asociadas .....	0,00	--	0,00	--	0,00
Otras deudas.....	69.992.320,69	-74,56	17.802.670,14	-8,95	16.210.041,72
<b>PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>831.678.174,05</b>	<b>-22,85</b>	<b>641.668.297,14</b>	<b>-23,73</b>	<b>489.374.310,82</b>
Pasivos financieros corrientes.....	497.524.337,16	-17,56	410.162.120,65	-21,09	323.653.580,76
<i>Emisión de bonos y otros valores negociables</i> .....	479.452,06	269,84	1.773.202,06	62,78	2.886.400,69
<i>Deudas con entidades de crédito</i> .....	497.044.885,10	-17,84	408.388.918,59	-21,46	320.767.180,07
Deudas con empresas asociadas y vinculadas .....	135.325.660,22	-40,16	80.977.482,69	-56,86	34.930.402,63
Otras deudas.....	198.828.176,67	-24,29	150.528.693,80	-13,11	130.790.327,43
<i>Acreedores comerciales</i> .....	160.436.154,65	-23,48	122.759.867,65	-31,48	84.119.668,91
<i>Otras deudas no comerciales</i> .....	38.392.022,02	-27,67	27.768.826,15	68,07	46.670.658,52
Deuda financiera total (no corriente y corriente) <sup>(1)</sup> .....	522.572.763,66	-16,70	435.292.805,06	-19,87	348.790.681,50
	<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>
Patrimonio neto/Deuda financiera total.....	0,34		-0,15		-0,46

(1): Incluye deuda corriente y no corriente con entidades de crédito y emisión de bonos.

El siguiente cuadro muestra la situación del patrimonio neto consolidado del Grupo Fergo Aisa, tras las Ampliaciones de Capital, bajo la hipótesis de que se hubiesen ejecutado a 31 de diciembre de 2009.

<b>PATRIMONIO NETO (31/12/2009)</b>	<b>Con reducción de capital y aportaciones no dinerarias</b>	<b>Ampliación Dineraria</b>	<b>Total</b>
Capital suscrito .....	100.779.062,00	25.000.000,00	125.779.062,00
Reservas .....	-92.576.964,22	--	-92.576.964,22
Pérdidas y ganancias.....	-95.538.919,92	--	-95.538.919,92
Socios externos .....	-2.760.578,85	--	-2.760.578,85
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO .....</b>	<b>-90.097.400,99</b>	<b>--</b>	<b>-65.097.400,99</b>

El siguiente cuadro muestra la situación del patrimonio neto individual de la Sociedad, tras las Ampliaciones de Capital, bajo la hipótesis de que se hubiesen ejecutado a 31 de diciembre de 2009.

<b>PATRIMONIO NETO 31/12/2009)</b>	<b>Con reducción de capital y aportaciones no dinerarias</b>	<b>Ampliación Dineraria</b>	<b>Total</b>
Capital suscrito .....	100.779.062,00	25.000.000,00	125.779.062,00
Reservas .....	-20.386.796,65	--	-20.386.796,65
Pérdidas y ganancias.....	-70.364.503,21	--	-70.364.503,21
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO .....</b>	<b>10.027.762,14</b>	<b>--</b>	<b>35.027.762,14</b>

A efectos de lo dispuesto en el *Real Decreto Ley 10/2008* (cuya vigencia ha sido ampliada por el *Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo*) la provisión por deterioro de existencias ascendió a 31 de diciembre de 2009 a 45,9 millones de euros. Dicha norma permite que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades durante los 2 ejercicios anuales siguientes al de 31 de diciembre de 2008 que deriven del “inmovilizado material”, de las “inversiones inmobiliarias” o de las “existencias” no se tengan en cuenta a los efectos del régimen legal general de reducción obligatoria de capital por pérdidas (art. 163.1 de la LSA) o de disolución por pérdidas graves (art. 260.1.4º LSA). Por tanto, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 55,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2009. En este caso, la Sociedad no se encontraría en causa de disolución, aunque sí tendría la obligación de reducir capital, por haber reducido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social, si en el transcurso de un ejercicio social no hubiera recuperado el patrimonio. Asimismo la reserva legal no está totalmente dotada a 31 de diciembre de 2009.

El siguiente cuadro muestra la situación del patrimonio neto consolidado del Grupo Fergo Aisa a 31 de marzo de 2010.

<b>PATRIMONIO NETO (31/03/2010)</b>	<b>Euros</b>	<b>Ampliación Dineraria</b>	<b>Total (euros)</b>
Capital suscrito .....	100.779.062,00	25.000.000,00	125.779.062,00
Reservas .....	-188.158.561,19	--	-188.158.561,19
Pérdidas y ganancias.....	325.703,04	--	325.703,04
Socios externos .....	-2.796.669,62	--	-2.796.669,62
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO .....</b>	<b>-89.850.464,39</b>	<b>--</b>	<b>-64.850.464,39</b>

El siguiente cuadro muestra la situación del patrimonio neto individual de la Sociedad a 31 de marzo de 2010.

<b>PATRIMONIO NETO (31/03/2010)</b>	<b>Euros</b>	<b>Ampliación Dineraria</b>	<b>Total (euros)</b>
Capital suscrito .....	100.779.062,00	25.000.000,00	125.779.062,00
Reservas .....	-90.750.410,20	--	-90.750.410,20
Pérdidas y ganancias.....	1.251.897,36	--	1.251.897,36
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO .....</b>	<b>11.280.549,16</b>	<b>--</b>	<b>36.280.549,16</b>

A 31 de marzo de 2010, la provisión por deterioro de existencias consolidada de la Sociedad ascendía a 249.236.448 euros y la provisión por deterioro individual a 39.199.805,20 euros. Por tanto, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 50.480.354,36 euros a 31 de marzo de 2010. Conforme a ello y al igual que a 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tendría la obligación de reducir capital si en el transcurso de un ejercicio social no hubiera recuperado el patrimonio.

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo Fergo Aisa durante el período 2007–2008, y en el cuarto trimestre de 2009, cerrado a 31 de diciembre, expresada en euros y según las NIIF.

	<b>31/12/2007</b>		<b>31/12/2008</b>		<b>31/12/2009</b>
	<i>(Datos auditados)</i>	<b>Var.</b>	<i>(Datos auditados)</i>	<b>Var.</b>	<i>(Datos auditados)</i>
<b>FONDO DE MANIOBRA (Según NIIF)</b>	<b>(euros)</b>	<b>(%)</b>	<b>(euros)</b>	<b>(%)</b>	<b>(euros)</b>
Existencias .....	896.433.835,11	-40,24	535.687.179,13	-35,48	345.645.398,35
Deudores .....	100.869.245,97	-45,94	54.530.125,57	-77,59	12.219.836,89
Inversiones financieras corrientes.....	8.190.856,68	-98,76	101.458,73	905,79	1.020.459,92
Efectivo y otros medios equivalentes.....	11.686.172,38	-76,84	2.706.811,80	-91,05	242.201,85
Deuda financiera corriente .....	-497.524.337,16	-17,56	-410.162.120,65	-21,09	-323.653.580,76
Acreedores .....	-334.153.836,89	-30,72	-231.506.176,49	-28,42	-165.720.730,06
<b>Total .....</b>	<b>185.501.936,09</b>	<b>-126,22</b>	<b>-48.642.721,91</b>	<b>167,76</b>	<b>-130.246.413,81</b>

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de -130,2 millones de euros. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo podría originar que Fergo AISA tuviese dificultades para atender sus pagos a corto plazo.

La siguiente tabla muestra la evolución de la estructura de financiación del Grupo Fergo Aisa durante el período 2007–2009, cerrado a 31 de diciembre, expresada en euros y según las NIIF.

	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009
	(datos auditados)	Var.	(datos auditados)	Var.	(datos auditados)
	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
<b>ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN</b>					
Patrimonio neto .....	178.945.079,25	-136,37	-65.074.533,08	147,76	-161.230.265,99
Deuda financiera y no financiera no corriente.....	95.040.747,19	-54,83	42.933.354,55	-3,69	41.347.142,46
Recursos permanentes.....	273.985.826,44	-108,08	-22.141.178,53	441,45	-119.883.123,53
Deuda financiera y no financiera corriente.....	831.678.174,05	-22,85	641.668.297,14	-23,73	489.374.310,82
Total pasivo.....	1.105.664.000,49	-43,97	619.527.118,61	-40,36	369.491.187,29
<i>Deuda financiera bruta</i> .....	<i>522.572.763,66</i>	<i>-16,70</i>	<i>435.292.805,06</i>	<i>-19,87</i>	<i>348.790.681,50</i>
<i>Deuda financiera neta</i> .....	<i>510.886.591,28</i>	<i>-15,33</i>	<i>432.585.993,26</i>	<i>-19,43</i>	<i>348.548.479,65</i>
<b>Estructura financiera</b>	<b>% s/total pasivo</b>		<b>% s/total pasivo</b>		<b>% s/total pasivo</b>
Patrimonio neto .....	16,2		-10,5		-43,6
Deuda financiera y no financiera no corriente.....	8,6		6,9		11,2
Recursos permanentes <sup>(1)</sup> .....	24,8		-3,6		-32,4
Deuda financiera y no financiera corriente.....	75,2		103,6		132,4
<b>Ratios estructura financiera</b>	<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>		<b>Ratio (x)</b>
Patrimonio neto/Total pasivo .....	0,16		-0,11		-0,44
Endeudamiento total/Patrimonio neto .....	5,18		-10,52		-3,29
Deuda financiera bruta/Total pasivo .....	0,47		0,70		0,94
Deuda financiera neta/Total pasivo .....	0,46		0,70		0,94
Deuda financiera corriente/Total deuda financiera.....	0,95		0,94		0,93
Disponible <sup>(2)</sup> /Deuda financiera c/p.....	0,02		0,01		0,00
Deuda financiera neta/Patrimonio neto <sup>(3)</sup> .....	--		--		3,30
Deuda financiera neta excl. préstamos subrogados/Patrimonio neto <sup>(3)</sup> .....	--		--		1,18
Deuda financiera neta/Valor mercado activos <sup>(3)</sup> .....	55%		82%		93%

(1) Incluye el patrimonio neto más la deuda no corriente.

(2) Incluye efectivo y otros medios equivalentes.

(3) Ratios exigidos por el Contrato de Refinanciación y calculados según las definiciones del mismo sin incluir las pérdidas por deterioro para el ejercicio 2009. A 31/12/2009, el valor de mercado de los activos ascendía a 373,2 millones de euros.

El deterioro del patrimonio neto desde el ejercicio 2007, es consecuencia de los deterioros de valor de las existencias del Grupo Fergo Aisa. En el ejercicio 2007, el importe por depreciación de activos ascendió a 78 millones de euros, mientras que en el ejercicio 2008 la depreciación ascendió a 223,9 millones de euros. A 31 de diciembre de 2009, la provisión por depreciación presentaba un saldo acumulado de 266,9 millones de euros.

Respecto a la deuda financiera, en el ejercicio 2008 disminuyó un 16,7% con respecto a 2007. Esta disminución fue debida a que en 2008 no se realizaron nuevas inversiones que requirieran financiación y a la cancelación de diversos préstamos asociados a activos que se enajenaron en 2008, como el edificio en Paseo de Gracia de Barcelona y el edificio de Manuel Tovar en Madrid.

A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad consiguió disminuir la deuda bancaria por la venta y entrega de determinados activos que se encontraban hipotecados. En relación con la deuda financiera, según se indica con más detalle en el epígrafe 10.3, en abril de 2010, y una vez refinanciado el 95,9% del total la deuda correspondiente a los Préstamos Bilaterales, la Sociedad suscribió el Contrato de Refinanciación con las Entidades Acreditantes del Contrato de Financiación. Adicionalmente a la deuda financiera del Grupo Fergo Aisa, la adquisición de If If Slait implica una deuda financiera que no se consolida en las cuentas anuales del Grupo Fergo Aisa tal como se explica en el epígrafe 5.2.1.

### ***10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería***

Véase epígrafe 20.1.

### ***10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación***

A 31 de diciembre de 2009, el importe total de la deuda con entidades de crédito y obligaciones y del endeudamiento financiero neto ascendía a 348,8 y 348,5 millones de euros, respectivamente. El endeudamiento financiero (con entidades de crédito y obligaciones) se estructura de la siguiente forma:

- Préstamo con garantía hipotecaria, por un importe de 170,0 millones de euros.
- Emisión de bonos, por un importe de 24,8 millones de euros.
- Préstamo sindicado, por importe de 71,3 millones de euros.
- Préstamos con garantía personal, por importe de 55,2 millones de euros.
- Otras deudas por importe de 27,5 millones de euros (deudas por intereses de entidades de crédito y bonistas).

## DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

La tabla siguiente recoge las deudas con entidades de crédito, según las NIIF, del Grupo Fergo Aisa en el periodo 2007-2009, cerrado a 31 de diciembre.

	31/12/2007	Var.	31/12/2008	Var.	31/12/2009
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (Datos auditados según NIIF)	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
<b>Deuda financiera corriente</b>					
Préstamos y pólizas de crédito.....	480.963.913,71 <sup>(*)</sup>	-18,27	393.098.444,14	-24,62	296.406.033,34
Deudas por arrend. financieros.....	15.714,21	-50,82	7.728,30	-45,55	4.208,14
Deudas por <i>confirming</i> .....	1.498.368,49	-100,00	0,00	-	0,00
Efectos descontados .....	7.730.765,11	-100,00	0,00	-	0,00
Deudas por intereses.....	3.892.123,58	292,66	15.282.746,15	53,23	24.356.938,59
Avales vencidos .....	2.944.000,00	-100,00	0,00	-	0,00
<b>Total deuda corriente.....</b>	<b>497.044.885,10</b>	<b>-17,84</b>	<b>408.388.918,59</b>	<b>-21,71</b>	<b>320.767.180,07</b>
<b>Deuda financiera no corriente</b>					
Préstamos y pólizas de crédito.....	390.488,45	2,50	400.237,35	0,02	298.519,73
Deudas por arrend. financieros.....	19.478,43	-16,23	16.316,16	-6,19	15.305,53
Efectos descontados.....	0	--	0,00	-	0,00
Deudas por intereses.....	0	--	0	-	0,00
<b>Total deuda no corriente.....</b>	<b>409.966,88</b>	<b>1,61</b>	<b>416.553,51</b>	<b>-0,22</b>	<b>313.825,26</b>
<b>Total .....</b>	<b>497.454.851,98</b>	<b>-17,82</b>	<b>408.805.472,10</b>	<b>-21,69</b>	<b>321.081.005,33</b>

(\*): Este importe difiere del recogido en la Nota 18 de la cuentas anuales del 2008 pero coincide con el del balance y por tanto es correcto.

	31/12/2007	Var.	31/12/2008	Var.	31/12/2009
DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (Datos auditados según NIIF)	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
Préstamos y pólizas de crédito .....	481.354.402,16	-18,25	393.498.681,49	-24,60	296.701.553,07
Deudas por arrend. financieros.....	35.192,64	-31,68	24.044,46	-18,84	19.513,67
Deudas por <i>confirming</i> .....	1.498.368,49	-100,00	0,00	-	0,00
Efectos descontados .....	7.730.765,11	-100,00	0,00	-	0,00
Deudas por intereses.....	3.892.123,58	292,66	15.282.746,15	53,23	24.356.938,59
Avales vencidos .....	2.944.000,00	-100,00	0,00	-	0,00
<b>Total .....</b>	<b>497.454.851,98</b>	<b>-17,82</b>	<b>408.805.472,10</b>	<b>-21,69</b>	<b>321.081.005,33</b>

A continuación se recoge el endeudamiento financiero consolidado con entidades de crédito (corriente y no corriente) clasificadas por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2009, según las NIIF.

DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO (Datos auditados según NIIF)	Total	Año de vencimiento (euros)				
	31/12/2009	Vencida <sup>(2)</sup>	2010 <sup>(2)</sup>	2011 <sup>(2)</sup>	2012 <sup>(2)</sup>	Siguientes
Préstamos con garantía hipotecaria .....	170.062.839	5.866.653	7.000.000	14.860.000	3.200.000	139.136.186
Préstamos con garantía personal .....	55.237.168	41.032.975	14.125.453	78.740	--	--
Contrato de Refinanciación <sup>(1)</sup> .....	71.404.545	71.404.545	--	--	--	--
Deudas por arrendamientos financieros .....	19.514	--	19.514	--	--	--
Deudas por <i>confirming</i> .....	--	--	--	--	--	--
Efectos descontados .....	--	--	--	--	--	--
Deudas por intereses.....	24.356.939	--	24.356.939	--	--	--
<b>Total .....</b>	<b>321.081.005</b>	<b>118.304.173</b>	<b>45.501.906</b>	<b>14.938.740</b>	<b>3.200.000</b>	<b>139.136.186</b>

(1) Véase cuadro servicio financiero de la deuda mas adelante en apartado "Contrato de Refinanciación". Importes descontados del nominal que asciende a 73,3 millones de euros, los gastos de emisión contabilizados como menos pasivo hasta su vencimiento.

(2) Deuda refinanciada posteriormente a 31 de diciembre de 2009 (véase cuadro siguiente "Servicio de la deuda")

En relación con el Contrato de Refinanciación, en abril de 2010, se llegó a un acuerdo de refinanciación con las Entidades Acreditantes según se detalla más adelante. Adicionalmente a la deuda financiera con entidades de crédito, se ha de añadir la deuda correspondiente a la emisión de bonos realizada en 2006 por importe de 25 millones de euros y con vencimiento 2011. En la actualidad se encuentra pendiente de pago los intereses correspondientes al cupón de 2009 y parte del cupón de 2008, ascendiendo en total la deuda impagada a 2.886.401 euros.

### **Préstamos con garantía hipotecaria**

Los préstamos hipotecarios tienen como garantía los inmuebles del Grupo Fergo Aisa que forman parte de las promociones en curso. Estos préstamos son subrogados a los futuros compradores de las viviendas en construcción, traspasándose a dichos compradores las condiciones (tipos, comisiones y vencimientos) del préstamo de cada promoción. Independientemente de su vencimiento, se han registrado como pasivos corrientes dado que el activo que financian se encuentra registrado como activos corrientes al tratarse de existencias.

A 31 de diciembre de 2009, los préstamos con garantía hipotecaria ascendían en su conjunto a aproximadamente 170 millones de euros. Actualmente, y en cumplimiento de una de las obligaciones previstas en el Contrato de Refinanciación, la Sociedad ya ha refinanciado 163,1 millones de euros en términos muy similares a los del Contrato de Refinanciación.

### **Préstamos con garantía personal**

Los préstamos con garantía personal corresponden principalmente a pólizas de crédito que no están financiando directamente activos inmobiliarios y cuya garantía es la propia Sociedad.

A 31 de diciembre de 2009, los préstamos con garantía personal ascendían en su conjunto a 55,2 millones de euros. Actualmente, y en cumplimiento de una de las obligaciones previstas en el Contrato de Refinanciación, la Sociedad ha refinanciado 41,8 millones de euros en términos muy similares a los del el Contrato de Refinanciación que se describe a continuación. Adicionalmente, la Sociedad tiene contratos pendientes de la correspondiente firma notarial con determinadas entidades financieras por un importe total de 11 millones de euros.

### **Contrato Refinanciación**

En agosto de 2006, Fergo Aisa suscribió el Contrato de Financiación, por un periodo de 5 años y por un importe de 100 millones de euros con las Entidades Acreditantes para financiar actividades ordinarias del Grupo Fergo Aisa. El interés asociado a la financiación era el EURIBOR a 12 meses más un diferencial de 1,15.

El incumplimiento de varias cláusulas de vencimiento anticipado del Contrato de Financiación originó un proceso de reestructuración de la deuda financiera de Fergo Aisa que concluyó en abril de 2010, con suscripción por parte de la Sociedad con las Entidades Acreditantes de un contrato de novación del Contrato de Financiación cuyas principales características se describen a continuación y en la que intervinieron como garantes solidarios Interlaken (sociedad contrala por Fergo Aisa), Promobarna (sociedad controlada indirectamente por Juan Pedro Peña Carrillo) y Vandix (sociedad controlada indirectamente por Genís Marfà Pons), éstas dos últimas actuales accionistas de la Sociedad. Estas garantías solidarias ya existían en el Contrato de Financiación de agosto de 2006 y fueron nuevamente incluidas en el Contrato de Refinanciación a requerimiento de las Entidades Acreditantes.

Las características principales del Contrato de Refinanciación son las siguientes:

- El interés asociado a la refinanciación, que en ningún caso será inferior al 3,5%, es del EURIBOR más un diferencial de 2,50.
- El Contrato de Financiación prevé un periodo de carencia de principal de 4 años desde abril de 2010, y 5 años para la amortización del principal a través de cuotas anuales.
- La Sociedad está obligada a amortizar el importe dispuesto del Contrato de Refinanciación mediante 5 cuotas anuales consecutivas, la primera de ellas a abonarse en la fecha en que se cumplan 5 años desde la fecha de Contrato Refinanciación.
- Cumplimiento por parte de la Sociedad de determinados ratios financieros que se detallan a continuación:

<i>Ratio deuda financiera neta/Patrimonio neto<sup>(*)</sup></i>	<i>&lt;3,5 para los ejercicios 2010 y 2011</i>
	<i>&lt;3 para los ejercicios 2012 y 2013</i>
	<i>&lt;3 a partir del ejercicio 2014 y hasta el vencimiento.</i>
<i>Ratio deuda financiera neta excluyendo préstamos hipotecarios subrogables/Patrimonio neto</i>	<i>&lt;0,5 a partir del ejercicio 2012</i>
<i>Ratio deuda financiera neta/Valor de mercado de los activos (GAV)</i>	<i>&lt;50% a partir del 2012</i>

(\*) No incluye pérdidas por deterioro.

- Cumplimiento, antes del 30 de junio de 2010, de las siguientes obligaciones, entre otras:
  - Aportación a la Sociedad de fondos por importe mínimo de 23 millones de euros, como resultado de la Ampliación Dineraria o en su defecto, mediante cualquier tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada.
  - Novación de aquellos Préstamos Bilaterales no refinanciados en la fecha del Contrato de Refinanciación, y que suponen el 5,5% (4,1% actualmente) del total de deuda financiera correspondiente a los Préstamos Bilaterales (no incluida en el Contrato de Refinanciación). Los contratos relativos a estos Préstamos Bilaterales debían ser novados con similares condiciones que el Contrato del Contrato de Refinanciación. Concretamente, en el caso de Préstamos Bilaterales de “circulante”, debían novarse a 9 años con un plazo de carencia de 4 años, mientras que los Préstamos Bilaterales hipotecarios debían novarse a un plazo de 9 años pero con la posibilidad de una carencia de 3 años.
  - Alcanzar un acuerdo para la compensación de créditos de aquellos acreedores de la Sociedad que no acudieron a la Ampliación por Compensación de Créditos de la Sociedad, realizada en enero de 2010. El importe de estos créditos pendientes de compensar asciende a un total de de 3 millones de euros.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha refinanciado aproximadamente el 95,9% de su deuda correspondiente a los Préstamos Bilaterales. Asimismo, en el marco del Contrato de Refinanciación, Carlos Fernández Gómez y Genís Marfá Pons (ex presidente del Consejo de Administración sin participación en la gestión actual de la Sociedad) han asumido el compromiso ante las Entidades Acreditantes durante toda la vigencia del Contrato de Refinanciación, de no transmitir, gravar o disponer en modo alguno de acciones de la Sociedad que den lugar, o puedan dar lugar, a que su participación accionarial total en la Sociedad descienda por debajo del 15% y 10,38%, respectivamente, de su capital social.

Por otro lado, el Contrato de Refinanciación prevé expresamente limitaciones al pago de dividendos, tal y como se detalla en el epígrafe 20.7 del presente Documento de Registro.

La tabla siguiente muestra el calendario de amortización del Contrato de Refinanciación tras su firma en abril de 2010.

CONCEPTO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
<b>Amortización capital .....</b>					16.821.696	16.821.696	16.821.696	16.821.696	16.821.696	84.108.480
<b>Intereses .....</b>	2.943.797	2.943.797	2.943.797	2.943.797	2.943.797	2.355.037	1.766.278	1.177.519	588.759	20.606.578
<b>Total .....</b>	2.943.797	2.943.797	2.943.797	2.943.797	19.765.493	19.176.733	18.587.974	17.999.215	17.410.455	104.715.058

El principal del préstamo incluye los intereses devengados pendientes de pago que, a 31 de diciembre de 2009, estaban registrados en la partida “deuda por intereses” y que ascendían a 12,7 millones de euros. El pago de dicha deuda se realizará con los ingresos que se prevén obtener por la actividad de construcción de las sociedades (Atefor, Pubaser y Tècniques) del Grupo Fergo que se han aportado en la Ampliación no Dineraria. Al mismo tiempo, se seguirá desarrollando la actividad promotora en función de las condiciones de mercado y la actividad de desarrollo de suelo que previsiblemente podrían generar nuevos ingresos a partir del periodo 2013-2014, según estimaciones de la Sociedad.

A continuación se recoge el servicio financiero de la deuda (a 30/04/2010) de Fergo Aisa correspondiente a los Préstamos Bilaterales para el periodo 2010-2019 y el “resto de años”, según las condiciones establecidas en el Contrato de Refinanciación:

SERVICIO DEUDA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Resto años	
PRÉSTAMOS BILATERALES	(euros)											
<b>Amortización capital.....</b>	<b>90.552</b>	<b>113.602</b>	<b>2.600.100</b>	<b>9.611.023</b>	<b>13.838.528</b>	<b>25.082.338</b>	<b>25.422.596</b>	<b>25.780.506</b>	<b>26.159.669</b>	<b>21.799.831</b>	<b>70.582.702</b>	
Subrogable .....	90.552	99.122	180.931	3.526.948	5.708.198	5.999.790	6.306.361	6.628.689	6.970.270	7.323.873	70.283.930	
Hipotecaria.....	0	14.480	20.169	6.084.075	7.718.621	9.859.675	9.860.875	9.862.135	9.863.458	5.653.427	298.771	
Estructural.....	0	0	2.399.000	0	0	3.305.275	3.305.275	3.305.275	3.305.275	3.305.275	0	
Circulante .....	0	0	0	0	411.709	5.917.598	5.950.086	5.984.408	6.020.667	5.517.257	0	
<b>Coste financiero.....</b>	<b>6.186.461</b>	<b>9.863.928</b>	<b>10.043.095</b>	<b>11.914.106</b>	<b>10.788.073</b>	<b>10.043.096</b>	<b>8.686.265</b>	<b>7.311.781</b>	<b>5.916.045</b>	<b>4.516.031</b>	<b>0</b>	
Subrogable .....	4.393.131	4.579.641	5.274.366	6.926.123	5.329.439	5.037.847	4.731.276	4.408.947	4.067.366	3.713.764	0	
Hipotecaria.....	1.151.900	3.354.834	2.576.010	2.671.578	2.918.666	2.494.229	1.952.036	1.409.782	867.466	325.077	0	
Estructural.....	336.926	744.501	851.642	826.319	908.951	908.951	727.160	545.370	363.580	181.790	0	
Circulante .....	304.505	1.184.952	1.341.078	1.490.086	1.631.018	1.602.069	1.275.792	947.681	617.633	295.400	0	
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Resto años</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Total.....</b>	<b>6.277.013</b>	<b>9.977.530</b>	<b>12.643.196</b>	<b>21.525.129</b>	<b>24.626.601</b>	<b>35.125.434</b>	<b>34.108.861</b>	<b>33.092.287</b>	<b>32.075.714</b>	<b>26.315.862</b>	<b>70.582.702</b>	<b>--</b>
<b>Amortización capital.....</b>	<b>90.552</b>	<b>113.602</b>	<b>2.600.100</b>	<b>9.611.023</b>	<b>13.838.528</b>	<b>25.082.338</b>	<b>25.422.596</b>	<b>25.780.506</b>	<b>26.159.669</b>	<b>21.799.831</b>	<b>70.582.702</b>	<b>221.081.446</b>
<b>Coste financiero.....</b>	<b>6.186.461</b>	<b>9.863.928</b>	<b>10.043.095</b>	<b>11.914.106</b>	<b>10.788.073</b>	<b>10.043.096</b>	<b>8.686.265</b>	<b>7.311.781</b>	<b>5.916.045</b>	<b>4.516.031</b>	<b>0</b>	<b>85.268.881</b>

La diferencia entre el saldo final de la deuda reflejada en el cuadro anterior y el saldo a 31 de diciembre de 2009 se debe a préstamos ejecutados por las entidades financieras que adquirieron los activos que financiaban. Este calendario de pagos no compromete el del Contrato de Refinanciación. La deuda con entidades financieras de las sociedades Atefor, Técnicas y Pubaser ascendía a 31 de diciembre de 2009 a 5,6 millones de euros (5,5 millones de euros a 31/03/2010). Dicha deuda corresponde principalmente a líneas de descuento, *confirmings* y pólizas de crédito renovables anualmente.

A continuación se recoge el servicio financiero de la deuda total (a 30/04/2010) de Fergo Aisa para el periodo 2010-2019 y el “resto de años”, según las condiciones establecidas en el Contrato de Refinanciación.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Resto años	TOTAL
<b>SERVICIO DEUDA TOTAL</b>	<b>(euros)</b>											
<b>Deuda bilateral.....</b>	<b>6.277.013</b>	<b>9.977.530</b>	<b>12.643.196</b>	<b>21.525.129</b>	<b>24.626.601</b>	<b>35.125.434</b>	<b>34.108.861</b>	<b>33.092.287</b>	<b>32.075.714</b>	<b>26.315.862</b>	<b>70.582.702</b>	
Amortización capital .....	90.552	113.602	2.600.100	9.611.023	13.838.528	25.082.338	25.422.596	25.780.506	26.159.669	21.799.831	70.582.702	<b>221.081.446</b>
Coste financiero .....	6.186.461	9.863.928	10.043.095	11.914.106	10.788.073	10.043.096	8.686.265	7.311.781	5.916.045	4.516.031	0	<b>85.268.881</b>
<b>Préstamo sindicado .....</b>	<b>0</b>	<b>2.943.797</b>	<b>2.943.797</b>	<b>2.943.797</b>	<b>2.943.797</b>	<b>19.765.493</b>	<b>19.176.733</b>	<b>18.587.974</b>	<b>17.999.215</b>	<b>17.410.455</b>	<b>0</b>	
Amortización capital .....	0	0	0	0	0	16.821.696	16.821.696	16.821.696	16.821.696	16.821.696	0	<b>84.108.480</b>
Coste financiero .....	0	2.943.797	2.943.797	2.943.797	2.943.797	2.943.797	2.355.037	1.766.278	1.177.519	588.759	0	<b>20.606.578</b>
<b>Emisión bonos .....</b>	<b>3.500.000</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>26.750.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Amortización capital.....	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000.000	0	0	<b>25.000.000</b>
Coste financiero .....	3.500.000	1.250.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.750.000	1.750.000	1.750.000	1.750.000	0	0	<b>16.250.000</b>
<b>Total deuda.....</b>	<b>9.777.013</b>	<b>14.171.327</b>	<b>17.086.993</b>	<b>25.968.926</b>	<b>29.070.398</b>	<b>56.640.927</b>	<b>55.035.594</b>	<b>53.430.261</b>	<b>76.824.929</b>	<b>43.726.317</b>	<b>70.582.702</b>	
<b>Amortización capital.....</b>	<b>90.552</b>	<b>113.602</b>	<b>2.600.100</b>	<b>9.611.023</b>	<b>13.838.528</b>	<b>41.904.034</b>	<b>42.244.292</b>	<b>42.602.202</b>	<b>67.981.365</b>	<b>38.621.527</b>	<b>70.582.702</b>	<b>330.189.926</b>
<b>Coste financiero<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>9.686.461</b>	<b>14.057.725</b>	<b>14.486.892</b>	<b>16.357.903</b>	<b>15.231.870</b>	<b>14.736.893</b>	<b>12.791.302</b>	<b>10.828.059</b>	<b>8.843.564</b>	<b>5.104.790</b>	<b>0</b>	<b>122.125.459</b>

(1): Incluye intereses pendientes de los ejercicios 2008 y 2009. Se corresponde con movimientos de caja que no coinciden con la fecha del devengo del coste financiero.

El servicio de la deuda financiera de If If Slait hasta el ejercicio 2018 es el siguiente:

Servicio Deuda (€)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Año siguientes
Amortización.....	0,00	0,00	0,00	0,00	21.206.535,77	21.206.535,77	21.206.535,77	21.206.535,77	21.206.535,77	71.158.444,59
Intereses .....	11.240.461,68	11.240.461,68	11.240.461,68	11.240.461,68	11.240.461,68	10.286.167,57	9.331.873,46	8.377.579,35	7.423.285,24	--

**10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa.**

Al margen de las principales restricciones sobre el uso de capital, relativas al Contrato de Refinanciación que se describe en el epígrafe 10.3 anterior, a la fecha del presente Documento de Registro no existe ninguna restricción sobre el uso de los recursos de capital que pueda afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa.

**10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.**

Tal y como se describe en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro, Fergo Aisa ha suscrito, el 8 abril de 2010, el Contrato de Refinanciación para la reestructuración de su deuda financiera con las Entidades Acreditantes del Contrato de Financiación. Con anterioridad a dicha fecha, la Sociedad refinanció el 94,5% (el 95,9% actualmente) de la deuda total correspondiente a los Préstamos Bilaterales y asumió un compromiso de refinanciación de la deuda con los bonistas por un importe total de 348,8 millones de euros (véase epígrafe 6.3 del presente Documento de Registro).

Sin perjuicio de lo anterior, y de lo dispuesto en el contrato de reestructuración de la deuda en relación con los ratios financieros que Fergo Aisa debe cumplir (véase epígrafe 10.3), el Grupo Fergo Aisa se seguirá financiando principalmente con deuda contraída con entidades financieras o utilizando fuentes de financiación adicionales tales como emisiones de deuda o ampliaciones de capital. Todo ello dependerá de las condiciones de mercado que se den en cada momento, de la evolución de tipos de interés y siempre en función de las necesidades financieras reales que tenga la Sociedad y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

A este respecto, la Junta General Extraordinaria de Fergo Aisa celebrada el 29 de julio de 2009 aprobó las siguientes ampliaciones de capital, y que debían de ser ejecutadas por el Consejo de Administración de la Sociedad:

- (i) 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;
- (ii) 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
- (iii) 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 12 de febrero 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 incluyen los detalles de cada una de las Ampliaciones de Capital:

- 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. La 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 próximamente la Ampliación Dineraria con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25 millones de euros. Asimismo, la Sociedad no descarta la realización, a lo largo del ejercicio 2010, de operaciones de ampliación de capital, tanto dinerarias como no dinerarias, con el objetivo de que reforzar su patrimonio neto y su nuevo modelo de negocio.

## **11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

En la actualidad el Grupo Fergo Aisa no desarrolla actividades de investigación y desarrollo ni cuenta con ningún tipo de patente o licencia registrada.

## **12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

### **12.1 Tendencias recientes más significativas**

Desde la publicación de los últimos estados financieros a 31 de diciembre de 2009 no ha habido ningún cambio significativo en las tendencias del sector inmobiliario. A continuación se incluye una breve descripción de la coyuntura económica y del mercado inmobiliario en España.

#### **Coyuntura económica en España<sup>1</sup>**

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 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 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.

Esta tendencia se agrava considerablemente en el ejercicio 2008 a partir del segundo trimestre, con una importante disminución de las inversiones en capital fijo realizadas por nuestra economía, aportando un decrecimiento del 0,8%. A partir del tercer trimestre el gasto en consumo de los hogares aporta un decrecimiento neto, siendo el gasto público la única aportación de crecimiento por parte de la demanda interna.

<sup>1</sup>Fuentes:

- Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Ministerio de Fomento.
- SEE BBVA.

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.

El contexto económico internacional ha propiciado una restricción crediticia, junto con un fuerte reajuste de la capacidad productiva por parte de la oferta, incidiendo 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.

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%.

### **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.

En cuanto a 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.

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 el año 2010 y 2011. A este aspecto cabe destacar, que si bien 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 2 últimos meses, cuando disminuyó en tasa interanual apenas el 2,6 por ciento en noviembre de 2009, y el 0,3 por ciento, en diciembre de 2009.

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.

#### ***12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Fergo Aisa***

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas del Grupo Fergo Aisa son aquellos contenidos en la sección “Factores de Riesgo”.

### **13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

El presente Documento de Registro no incluye previsiones o estimaciones de beneficios.

## 14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

### 14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Fergo Aisa de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Fergo Aisa y desarrolladas fuera de la misma.

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad:

#### Consejo de Administración

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento elección
Carlos Fernandez Gómez.....	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Raimon Patau Iglesias....	Vocal	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Ricardo Aixela Campanales.....	Vocal	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Franz-Mariano Wendt....	Vocal	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Jordi Parpal Marfà .....	Vocal	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Ángel Hortet Previ .....	Vocal	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
José Luis Gomariz Verdu .....	Vocal-Secretario	Independiente	9/09/2009	3/12/2009	Consejo de Administración
Ramón Fajas Tura .....	Vocal-Vicesecretario	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General

El Consejo de Administración de Fergo Aisa debe estar compuesto, según lo establecido en el art. 28 de sus Estatutos Sociales, por un número de miembros no inferior a 3 ni superior a 10.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 19 de junio de 2002, fijó en 7 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. El número de consejeros fue elevado a 10 miembros en la Junta General Extraordinaria celebrada el 30 de marzo de 2006. Con motivo del nombramiento del Sr. José Luis Gomariz Verdu, como consejero por cooptación, el 3 de diciembre de 2009, el Consejo de Administración de la Sociedad quedó compuesto por los 8 miembros que se recogen en la tabla anterior, sin que actualmente se hayan cubierto las 2 vacantes de consejero existentes.

En la Junta General de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 2009, se aceptó la dimisión de los anteriores miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. El actual Consejo de Administración fue nombrado por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de julio de 2009 a propuesta del Consejo de Administración "saliente". Dado que todos los miembros del Consejo de Administración fueron nombrados en dicha Junta General de Accionistas, no fue posible celebrar una reunión previa de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para proponer su nombramiento. Una vez constituido el Consejo de Administración, y nombrados los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dicha Comisión ratificó, en su reunión de 3 de diciembre de 2009, la propuesta, por la que se nombraba como independientes a todos los consejeros a excepción de Carlos Fernández Gómez que tiene la condición de Consejero ejecutivo.

El Consejo de Administración, en su reunión de 3 de diciembre de 2009, nombró como Consejero Delegado a Carlos Fernández Gómez, en quien delegó todas las facultades, excepto las legalmente indelegables.

## Altos Directivos

El Consejero Delegado es el primer ejecutivo de la Sociedad, del que depende la Alta Dirección de la Sociedad.

Los Altos Directivos (entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración) y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las áreas y departamentos de la Sociedad se identifican a continuación:

<u>Cargo</u>	<u>Nombre</u>
<b>Director General</b> .....	Juan Bautista Fernández Araque

La dirección profesional de Consejeros y Altos Directivos es el domicilio social de la Sociedad.

En la siguiente tabla se detallan las sociedades de las que los miembros del Consejo de Administración y los Altos Directivos de la Sociedad, han sido miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos, en cualquier momento en los últimos 5 años, con excepción de (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar; (ii) participaciones accionariales en sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; (iii) sociedades integradas dentro del Grupo Fergo Aisa y cualesquiera otras que no tienen relevancia alguna a los efectos de la actividad de la Sociedad.

<b>Nombre</b>	<b>Cargo en Fergo Aisa</b>	<b>Actividades significativas fuera del Grupo Fergo Aisa</b>
Carlos Fernandez Gómez .....	Presidente y Consejero Delegado	If If Slait
Raimon Patau Iglesias .....	Vocal	Grupo Valls Taberner,
Ricardo Aixela Campanales .....	Vocal	Grupo Bascuñana, Good Sabana, Europromociones Arroyo de la Miel, S.L.
Franz-Mariano Wendt .....	Vocal	Wendt Casas & Asociados y GD&A Business Brokers World Wide
Jordi Parpal Marfà.....	Vocal	Boí Taüll, S.A., Eptisa Enginyeria i Serveis, S.A. y Parc d'Atraccions Tibidabo
Ángel Hortet Previ .....	Vocal	Demco, S.A., Papers Sans, S.A., Norden Pap, S.A.
José Luis Gomariz Verdu.....	Vocal-Secretario	Good Sabana, Europromociones Arroyo de la Miel, S.L.
Ramón Fajas Tura .....	Vocal-Vicesecretario	--
Juan Bautista Fernández Araque .....	Director General	Promobarna <sup>(1)</sup>

(1): Desde 2009 Juan Bautista Fernández Araque no es accionista de Promobarna.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que ninguna de dichas personas en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro (i) ha sido condenado por delito de fraude, (ii) está relacionado, en su calidad de Consejero o alto directivo, con concurso o liquidación alguna de una sociedad mercantil ni (iii) ha sido inculcado pública y oficialmente, sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

No existe ninguna relación familiar entre las personas a las que se ha hecho referencia en este epígrafe.

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del Consejo de Administración y de los Altos Directivos de Fergo Aisa.

***Carlos Fernández Gómez***

50 años. Es licenciado en Farmacia por la Universidad de Barcelona desde el año 1.983. Ha ocupado puestos de responsabilidad en diferentes ámbitos empresariales dentro del sector farmacéutico. Desde 1.985 compaginó sus estudios de postgrado con el desarrollo de diversas actividades laborales en el sector bancario, ocupando diversos cargos de responsabilidad en Banca March. Posteriormente, desarrolló funciones de ejecutivo de cuentas y responsable comercial territorial para Cataluña y Baleares en Campofrío. En 1.998 redirigió su desarrollo profesional al campo de la construcción, fabricación y promoción inmobiliaria, constituyendo el Grupo Familiar Fergo, en el que ha acumulado una experiencia en el sector, en especial en obra pública y civil, durante más de 10 años. Dentro del Grupo Fergo, ha venido ocupando el cargo de máxima responsabilidad, desarrollando o participando en obras tan importantes y significativas como pueden ser, entre otras, el Aeropuerto del Prat (Barcelona), la Corporación Parc Taulí, un edificio de viviendas en Barcelona al que se le ha otorgado un premio FAD 2008, Hotel Hesperia (Barcelona), la pasarela del Forum de Barcelona, etc. En la actualidad es accionista de la Sociedad, en la que ocupa los cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado.

***Raimon Patau Iglesias***

68 años, Doctorado en Ingeniería Industrial en E.T.S.I.I. de Barcelona y Master en Economía y Dirección de Empresas de I.E.S.E. Universidad de Navarra. Ha ejercido como Gerente, Director General y Administrador de distintas empresas del Grupo Valls Taberner.

***Ricardo Aixela Campanales***

74 años, Doctorado en Ingeniería Industrial. Es accionista y/o consejero en las sociedades Grupo Bascuñana, Good Sabana, Europromociones Arroyo de la Miel, S.L. y Monza, las cuales tienen una actividad similar a la de Fergo Aisa.

***Franz-Mariano Wendt***

59 años. Licenciado en Ciencias Económicas y Programa de Alta Dirección de Empresas (PADE) del IESE. 20 años de experiencia como directivo internacional en la industria papelera (Torraspapel), 15 años como consultor y asesor de empresas. Socio titular de dos empresas, una de consultoría (Wendt Casas & Asociados) y otra de fusiones y adquisiciones (GD&A Business Brokers World Wide).

***Jordi Parpal Marfà***

69 años, Abogado. Especialista en derecho administrativo y urbanístico. Desde 1978 ha venido ocupando diversos cargos en la Administración Pública entre ellos el de Secretario General de la Conselleria de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat, Vicepresidente Ejecutivo de la Corporación Metropolitana de Barcelona y Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Barcelona responsable de Urbanismo. En la actualidad es presidente de Boi Taüll, S.A. Presidente de EPTISA Enginyeria i Serveis, S.A., y secretario del consejo de Parc d'Atraccions Tibidabo.

### ***Ramón Fajas Tura***

50 años, Licenciado en Ciencias Económicas y en Derecho. Auditor, Censor Jurado de Cuentas, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado en el Colegio de Economistas de Cataluña, colegiado en el Colegio de Abogados de Granollers, colegiado en el Colegio de Auditores Censores Jurados de Cuentas de Cataluña y colegiado en el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona. Ejerce la profesión de Economista desde el año 1985, y ejerce la profesión de Abogado, principalmente en las áreas civil, mercantil, fiscal y laboral desde el año 1995.

### ***Ángel Hortet Previ***

60 años, Ingeniero Superior en Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona (1972), Máster MBA I.E.S.E. en Barcelona (1974), Ingeniero por la Escuela Francesa del Papel (Grenoble) (1975). Profesor de la Escuela de Ingenieros de Terrassa (profesor ajunto) por 3 años (1976-1978). Director General de Demco, S.A. desde 1981, Director General de Papers Sans, S.A. desde 1981 y Consejero de Norden Pap, S.A.

### ***Jose Luis Gomariz Verdú***

68 años, Licenciado en Derecho por la Facultad de Barcelona (1963), Profesor de Derecho Romano de la Universidad de Barcelona durante los años 1967 a 1985. Especialista en Derecho Mercantil y Civil, así como en Derecho Concursal. Socio titular del Bufete de Abogados de Barcelona “Gomariz, Carballeda & Troyano”, dirigiendo el Departamento de Derecho Mercantil y Civil de dicho despacho y, particularmente, en el área Concursal.

### ***Juan Bautista Fernández Araque***

63 años, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (promoción 1971). Miembro de l'Association de Ingeniers Anciens Eleves. Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (París 1977). Director General de Grupo Fergo Aisa desde junio de 2008. Anteriormente, ha estado dedicado a la construcción de obra pública y edificación industrial y residencial, destacando su labor como Director General de Construcción y Gestión de Servicios (CGS, constructora de la ONCE), habiendo realizado obras públicas y privadas en España, Portugal y Kuwait.

#### ***14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.***

Los conflictos de interés se regulan en el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración y en los artículos 14 y 15 del Reglamento Interno de Conducta. La Sociedad velará por el cumplimiento de las normas de Gobierno Corporativo y del artículo 127 ter de la LSA y porque no haya conflictos de interés.

##### ***A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.***

Las participaciones relevantes 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 han sido comunicadas a la Sociedad, se han detallado en el apartado 14.1 anterior.

Los miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa son concedores y asumen en todo el cumplimiento íntegro de los deberes de lealtad contenidos en el art. 127 ter de la LSA.

*B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el apartado 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.*

Al margen de los Consejeros Dominicales que aparecen señalados en el epígrafe 14.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa o de su equipo directivo ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

Sin perjuicio de lo anterior, fruto del acuerdo de integración con el Grupo Fergo que se describe en el epígrafe 22, se propuso a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 29 de julio de 2009, y ésta aprobó, renovar íntegramente el Consejo de Administración de la Sociedad.

*C) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.*

Se hace constar que, según los datos de que dispone Fergo Aisa, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de valores de Fergo Aisa ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición.

## **15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS**

### **15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.**

De conformidad con el art. 29 de los Estatutos Sociales de Fergo Aisa, el cargo de Consejero es retribuido. A continuación se indica la información sobre la retribución de los miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa, durante los ejercicios 2009, 2008 y 2007, según el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas establecido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) que fue aprobado mediante Circular 4/2007, de 27 de diciembre, de este organismo.

CONCEPTO RETRIBUTIVO	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	(euros)		
Retribución fija <sup>(1)</sup> .....	316.952	180.000	0
Retribución variable .....	0	0	0
Dietas .....	80.000	0	87.000
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	0	0	0
Atenciones estatutarias .....	0	0	0
Otros.....	0	36.000	30.050
<b>Total .....</b>	<b>396.952</b>	<b>216.000</b>	<b>117.050</b>

(1) Incluye la retribución del Consejo anterior al 29 de julio de 2009 y del Consejo actual.

Con respecto al importe de las dietas correspondientes al ejercicio 2010, el Consejo de Administración aprobó mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2009 renunciar a ellas. En el primer trimestre de 2010,

la retribución fija de los miembros del Consejo de Administración ascendió a un importe total de 214.285 euros. (857.140 euros anuales). Dicha retribución fue aprobada por el Comité de Retribuciones.

OTROS BENEFICIOS	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	(euros)		
Anticipos .....	0	0	0
Créditos concedidos .....	0	0	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones .....	0	0	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas .....	0	0	0
Primas de seguros de vida .....	0	0	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros .....	0	0	0
<b>Total .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

B) Los consejeros de Fergo Aisa no han percibido otras remuneraciones por pertenencia a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de las sociedades del Grupo Fergo Aisa.

C) Por tipología de consejero:

TIPOLOGÍA CONSEJEROS	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	(euros)		
Ejecutivos.....	322.952	180.000	0
Externos Dominicales <sup>(1)</sup> .....	32.000	36.000	84.050
Externos Independientes .....	42.000	0	33.000
Otros Externos.....	0	0	0
<b>Total .....</b>	<b>396.952</b>	<b>216.000</b>	<b>117.050</b>

(1) Corresponde a los miembros del Consejo de Administración anterior a 29 de julio de 2009.

D) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad:

	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Remuneración total consejeros (euros).....	396.952	216.000	117.050
Remuneración total consejeros/Resultado atribuido a la sociedad dominante (%).....	N/A <sup>(*)</sup>	N/A <sup>(*)</sup>	N/A

(\*) N/A. No aplicable.

El cuadro siguiente muestra la remuneración percibida por los Altos Directivos de Fergo Aisa:

CONCEPTO	31/12/09	31/12/08	31/12/07
	(euros)		
<b>Sueldos y salarios satisfechos por Fergo Aisa .....</b>	<b>200.893</b>	<b>730.059,94</b>	<b>440.769,93</b>
Retribución fija .....	200.893	265.059,94	440.769,93
Retribución variable.....	0	0	0
Indemnizaciones.....	0	465.000,00	0
<b>Sueldos y salarios satisfechos por otras sociedades del Grupo Fergo Aisa .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Retribución fija .....	0	0	0
Retribución variable.....	0	0	0
<b>Total .....</b>	<b>200.893</b>	<b>730.059,94</b>	<b>440.769,93</b>

Las remuneraciones correspondientes al ejercicio 2008 corresponden a los anteriores directores generales de Fergo Aisa que cesaron su actividad durante el ejercicio 2008. Durante el ejercicio 2009, los Altos Directivos de Fergo Aisa no han devengado ninguna cantidad por ningún concepto distinto del correspondiente a su relación laboral.

En el periodo enero-marzo de 2010, las remuneraciones de los Altos Directivos ascendieron a un total de 43.000 euros. Dicha remuneración no ha sido aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ya que las condiciones fueron establecidas en el ejercicio 2008 por el anterior Consejo de Administración.

#### ***15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.***

El Grupo Fergo Aisa no ha asumido ninguna obligación en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o del equipo directivo y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto.

### **16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN**

#### ***16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.***

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de los Estatutos Sociales de Fergo Aisa, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de 5 años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por periodos de igual duración.

De conformidad con lo anterior, el mandato de los actuales administradores expirará una vez transcurridos 5 años desde la fecha de su nombramiento, según se detalla en el apartado 14.1 anterior.

#### ***16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.***

No existen contratos con miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios de las citadas personas a su terminación.

**16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.**

**Comisión de Auditoría y Control**

En cumplimiento de lo previsto en el art. 47 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre de medidas de reforma del sistema financiero, la Junta General de Accionistas de 18 de junio de 2003 acordó añadir un nuevo artículo a los Estatutos Sociales al objeto de regular la composición y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control. El Consejo de Administración en su sesión del 4 de mayo de 2004 aprobó un Reglamento que regula su funcionamiento y organización.

La composición actual del Comisión de Auditoría y Control de Fergo Aisa es la siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Fecha nombramiento</b>
Ramón Fajas Tura .....	Presidente	Independiente	9/09/2009
Jordi Parpal Marfà.....	Vocal	Independiente	9/09/2009
Franz-Mariano Wendt .....	Vocal-Secretario	Independiente	9/09/2009
Ángel Hortet Previ .....	Vocal	Independiente	9/09/2009

Con esta nueva composición que se recoge en el cuadro anterior, la Comisión de Auditoría y Control se reunió en una ocasión durante el 2009.

La función primordial de la Comisión de Auditoría y Control es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia mediante:

- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- 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 art. 204 de la LSA.
- Supervisar los servicios de auditoría interna (en el caso de que se decidiera crear dicho departamento).
- Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
- 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.
- Cualquier otra función de informe y propuesta que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular.

Durante el primer semestre de 2010, Fergo Aisa prevé realizar un cambio en el Reglamento del Comité de Auditoría que le permita supervisar las operaciones que puedan suponer un conflicto de interés y/o que tengan la consideración de vinculadas, con el objeto de que se informe sobre las mismas al Consejo de Administración y adoptar los mecanismos establecidos a tal efecto en el Reglamento del Consejo y en el Reglamento Interno de Conducta.

### ***Comisión de Nombramientos y Retribuciones***

El Consejo de Administración en su sesión del 28 de junio de 2007 aprobó el reglamento que regula el funcionamiento y organización de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Fergo Aisa.

La composición actual del Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Fergo Aisa es la siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Fecha nombramiento</b>
Ramón Fajas Tura .....	Presidente	Independiente	9/09/2009
Raimon Patau Iglesias .....	Vocal	Independiente	9/09/2009
Ángel Hortet Previ .....	Vocal	Independiente	9/09/2009
Jose Luis Gomariz Verdu <sup>(1)</sup> .....	Secretario	--	3/12/2009

(1): Nombrado Secretario no consejero del Comité de Nombramientos y Retribuciones el 9 de septiembre de 2009. El 3 de diciembre de 2009 al ser nombrado Consejero por el sistema de cooptación, se le designó como Vocal-Secretario.

Cada uno de los miembros de la comisión que se recoge en el cuadro anterior se abstuvo en su nombramiento como Consejeros. Con esta nueva composición que se recoge en el cuadro anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió en 1 ocasión durante el 2009.

Las funciones principales de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones son las siguientes:

- Supervisar el proceso de selección de los miembros del Consejo de Administración y Altos Directivos de la Sociedad, así como auxiliar al Consejo de Administración en la determinación y supervisión de la política de remuneración de dichas personas; y
- Asesorar al Consejo de Administración, a través de su presidente, sobre la configuración más apropiada de dicho órgano y de sus comisiones en cuanto a tamaño y equilibrio entre las distintas clases de consejeros; y revisar periódicamente su estructura y sus comisiones, así como cuando se produzcan vacantes en tales órganos.

#### ***16.4 Declaración sobre si Fergo Aisa cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.***

Fergo Aisa cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado F “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicios 2008 que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el art. Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicho informe, que puede consultarse en la página *web* de la Sociedad ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)) y en la página *web* de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Del total de las 58 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2009 la Sociedad cumplía 47 recomendaciones, cumplía parcialmente 3, incumplía 3 y 5 no le eran aplicables.

## 17. EMPLEADOS

### 17.1 General

La evolución del número medio de empleados del Grupo Fergo Aisa durante los periodos indicados es la siguiente:

Tipo	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2009 <sup>(2)</sup>
Alta dirección <sup>(1)</sup> .....	2	1	2	2
Directivos.....	8	13	4	6
Administración.....	26	19	10	24
Técnicos.....	19	9	4	12
Construcción.....	75	46	0	48
<b>Total.....</b>	<b>130</b>	<b>88</b>	<b>20</b>	<b>92</b>

(1) Se incluyen los principales directivos de Fergo Aisa que dependen del Consejo de Administración y al Conejero Delegado.

(2) Considerando la hipótesis de que la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos hubiesen sido ejecutadas a 31/12/2009.

El número medio de empleados del Grupo Fergo Aisa se incrementó de una manera significativa en el año 2007 debido (i) al giro de negocio que el Grupo Fergo Aisa planeó y que implicaba la necesidad de contratación de personal para el desarrollo de sus actividades empresariales y (ii) a la incorporación de los empleados de Projectes i Obres Levante S.A. y Aldabea que se produjo con ocasión de la integración de estas sociedades en el Grupo Fergo Aisa.

A lo largo de 2008, se procedió a adecuar la estructura del Grupo Fergo Aisa a su situación económica y financiera, con una reducción, en 2008, de la plantilla media del Grupo Fergo Aisa de 42 personas hasta los 88 empleados. Este proceso siguió su curso durante el 2009 y, así, a 31 de diciembre de 2009 la plantilla del Grupo Fergo Aisa era 20 trabajadores. A raíz de la integración con el Grupo Fergo tras la ejecución de la Ampliación no Dineraria y de la Ampliación por Compensación de Créditos, el número total de empleados del Grupo Fergo AISA asciende a 92.

### 17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Fergo Aisa de las que los actuales Consejeros y los Altos Directivos son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican a continuación:

Nombre	Nº Acciones directas	Nº Acciones indirectas	Nº Acciones totales	Participación capital (%)
Carlos Fernandez Gómez.....	23.099.017	5.928.202 <sup>(1)</sup>	29.027.219	28,803
Raimon Patau Iglesias.....	43.000	0	43.000	0,043
Ricardo Aixela Campanales.....	0	7.525 <sup>(2)</sup>	7.525	0,007
Franz-Mariano Wendt.....	0	0	0	0
Jordi Parpal Marfà.....	0	0	0	0
Ramon Fajas Tura.....	0	0	0	0
Ángel Hortet Previ.....	26.315	0	26.315	0,026
Juan Bautista Fernandez Araque.....	0	0	0	0

(1): a través de Merantana, S.L. y Carlofergo 06, S.L.

(2): a través de Aibu, S.L.

A la fecha del presente Documento de Registro no existen opciones sobre acciones de la Sociedad a favor de ninguno de los miembros del Consejo de Administración o de la Alta Dirección.

### 17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

No existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

## 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

### 18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos del voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Fergo Aisa a la fecha del presente Documento de Registro.

ACCIONISTA	Participación Directa en capital (%)	Participación Indirecta en capital (%)	Total (%)	Total Acciones
Genís Marfà Pons .....	2,201	26,013 <sup>(1)</sup>	28,214	28.433.665
Nozar, S.A.....	0	1,756 <sup>(2)</sup>	1,756	1.770.000
Enrique Massó Vázquez <sup>(4)</sup> .....	1,488	3,976 <sup>(3)</sup>	5,464	5.506.801
Yolanda Peña Guadarrama <sup>(5)</sup> .....	0	17,982	17,982	18.122.293
Negocios Redaje, S.A. de C.V <sup>(6)</sup> .....	3,374	0	3,374	3.400.000
Societe Generale Bank & Trust.....	1,773	0	1,773	1.786.885
<b>Total .....</b>	<b>8,697</b>	<b>49,727</b>	<b>58,424</b>	<b>58.879.644</b>

Fuente: Según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (pagina web de la CNMV consultada a la fecha del Documento de Registro) y una vez ejecutadas e inscritas la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos.

- (1): A través principalmente de Promociones Vandix, S.A., Star Capital Partners, S.A., Irdesil 99, S.L., Star Capital Technologies, S.L., Star Values, S.A. y Star Capital Buildings, S.A.
- (2): A través de Linax Europe, S.L.
- (3): A través de Devesta Proyectos, S.L. y Kekova, S.L.
- (4): Herencia yacente.
- (5): A través de Promobarna.
- (6): Sociedad participada al 50% de su capital por Gustavo Etably Gatto.

En relación a la participación de Genís Marfà Pons, Star Capital Partners, S.A. en virtud de escritura de donación gratuita e irrevocable de acciones futuras efectuada a favor de Fergo Aisa, donó gratuitamente 12.133.583 acciones futuras de Fergo Aisa, a fin de que la Sociedad las entregue a los suscriptores de la Ampliación Dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de julio de 2009, a razón de una acción liberada por cada acción que suscriban. A la vista de lo anterior, la participación de Star Capital Partners, S.A. en el capital social de Fergo Aisa se reducirá a un 2,316% (2.334.385 acciones), por lo que la participación de Genís Marfà quedará en el 16,174% del capital de la Sociedad.

Igualmente con respecto a la participación de Promobarna, en virtud de escritura de donación gratuita e irrevocable de acciones futuras efectuada a favor de Fergo Aisa, donó gratuitamente 12.133.583 acciones futuras de Fergo Aisa, a fin de que la Sociedad las entregue a los suscriptores de la Ampliación Dineraria aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de julio de 2009, a razón de una acción liberada por cada acción que suscriban.

Asimismo, Promobarna en virtud de escritura de cesión definitiva de acciones en pago de deuda, se comprometió a ceder a favor de Gustavo Etably Gatto, 2.530.349 acciones de Fergo Aisa, que éste a su vez transmitió a Negocios Redaje, S.A. de C.V. Una vez ejecutada dicha cesión, la participación de Negocios Redaje, S.A. de C.V. alcanzará el 5,885% del capital de la Sociedad. Por último, Promobarna, se comprometió a efectuar una dación en pago de deuda a favor de Fergo Aisa mediante la entrega de 3.000.000 acciones de Fergo Aisa. Esta dación en pago se acordó en julio de 2009 y se realizará antes del 30 de junio de 2010. A la vista de lo anterior, la participación de Promobarna en el capital social de la Sociedad, una vez ejecutadas las tres escrituras descritas, se reducirá a un 0,45% (458.361 acciones).

#### **18.2 *Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto***

Todas las acciones de Fergo Aisa otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

#### **18.3 *El control de la Sociedad***

A la fecha del presente Documento de Registro, ninguna persona física o jurídica ostenta, aislada o concertadamente, directa o indirectamente, el control de Fergo Aisa.

#### **18.4 *Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.***

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control de Fergo Aisa.

### **19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS**

A continuación se recoge la información sobre partes vinculadas en relación a operaciones que la Sociedad ha realizado desde el año 2007. A juicio de Fergo Aisa, estas operaciones han sido realizadas en condiciones mercado y han sido aprobadas y ratificadas por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración de la Sociedad, respectivamente.

#### **EJERCICIO 2010**

Durante el ejercicio 2010, las operaciones con partes vinculadas más relevantes son las señaladas en el epígrafe 5.2.1—“*Inversiones 2010*”. En la actualidad, dado que ningún órgano de administración de la Sociedad tiene asumida la función de supervisión de los posibles conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas, dicha función es asumida por el Comité de Auditoría y Control.

## EJERCICIO 2009

### Créditos y otras operaciones financieras

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Intereses devengados a 31/12/09 (€)	Tipo de interés	Vencimiento	saldo deudor/(acreedor) a 31/12/09 (€)
Genís Marfà Pons	Accionista	Crédito otorgado a Fergo Aisa <sup>(1)</sup>	0	No aplica	No aplica	-9.426.270
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital <sup>(1)</sup>	0	No aplica	No aplica	-5.588.690
Enric Massó	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital <sup>(1)</sup>	0	No aplica	No aplica	-1.500.000
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito <sup>(2)</sup>	0	No aplica	2012	1.000.000
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito	0	No aplica	No aplica	-60.516
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Crédito <sup>(2)</sup>	0	No aplica	2012	2.000.000
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Avales otorgados a favor de Fergo Aisa en operaciones de refinanciación	0	No aplica	No aplica	-30.143.000
Atefor	Participada	Crédito otorgado por Fergo Aisa	1.044	Interés legal del dinero	2012	142.917
Técniques d'Aixecament	Participada	Crédito otorgado por Fergo Aisa	672	Interés legal del dinero	2012	87.778
If If Slait	Participada (nuda propiedad)	Crédito otorgado por Fergo Aisa <sup>(3)</sup>	53.290	Interés legal del dinero	2012	6.145.208

(1) Crédito capitalizado en la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010.

(2) Crédito otorgado en concepto de garantías adicionales en el proceso de renegociación del total de la deuda financiera de la Sociedad.

(3) Crédito otorgado para el pago de intereses y cuotas pendientes de la deuda financiera de If If Slait. Actualmente, el saldo de dicho crédito se ha reducido a 3,1 millones de euros.

## Otras Operaciones

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Importe devengado a 31/12/09 (€)	Saldo deudor/(acreedor) a 31/12/09 (€)
Promo Barna 2000, S.A. <sup>(1)</sup>	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	8.187.105	-12.251.288
Promo Barna 2000, S.A. <sup>(1)</sup>	Accionista	Servicios prestados por Fergo Aisa	0	2.776.506
Goldoil Orokuibir, S.L.	Sociedad administrada por Juan Peña	Servicios recibidos por Fergo Aisa	762.638	-731.264
Star Capital Partners, S.A. <sup>(1)</sup>	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	10.568.732	-12.133.584
Star Capital Partners, S.A.	Accionista	Asesoramiento recibido por Fergo Aisa	200.102	-23.200
Arcasa Home, S.L.	Sociedad del grupo Promobarna	Contratos de construcción	-2.695.477	-9.276.861
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Compra participaciones If If Slait	90.184	-90.184
Grupo Cast	Participada	Servicios recibidos por Fergo Aisa	0	-363.506
Nozar, S.A. <sup>(2)</sup>	Accionista	Pérdida por resolución contrato compra Albufereta	13.367.000	0

(1) 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 han capitalizados en la Ampliación por Compensación de Créditos.

(2) 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 como deterioro del valor del activo.

## EJERCICIO 2008

### Créditos y otras operaciones financieras

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Intereses devengados 2008 (€)	Tipo de interés	Vencimiento	Fergo Aisa saldo deudor/(acreedor) a 31/12/08 (€)
Genís Marfà Pons	Accionista	Crédito otorgado a Fergo Aisa	(31.095)	Interés legal del dinero	10/11/09	-9.395.176
Star Capital Partners-Promo Barna 2000	Accionista	Contrato cuenta en participación en La Paloma	0	No aplica	No aplica	18.032.000
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-5.588.690
Enric Massó	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-1.500.000
Agrupació Mútua	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-1.000.000

### Otras Operaciones

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Importe devengado 2008 (€)	Fergo Aisa saldo neto deudor/(acreedor) a 31/12/08 (€)
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	75.846	276.878
Arcasa Home, S.A.	Sociedad que pertenece a grupo Promo Barna	Contrato construcción promociones	13.025.518	-12.869.865
Star Capital Partners, S.A.	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	809.406	-1.326.988
Grupo Cast	Participada	Servicios recibidos por Fergo Aisa	0	363.506
Nozar, S.A.	Accionista	Pérdidas por resolución contrato compra Vergós	1.714.068	0
Nozar, S.A.	Accionista	Compra terreno Albufereta	0	62.024.903

### EJERCICIO 2007

#### Créditos y otras operaciones financieras

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Intereses devengados 2007 (€)	Tipo de interés	Vencimiento	Fergo Aisa saldo deudor/acreedor) a 31/12/07 (€)
Genís Marfà Pons	Accionista	Crédito otorgado a Fergo Aisa	0	Interés legal del dinero	10/11/09	-4.564.000
Star Capital Partners-Promo Barna 2000	Accionista	Contrato cuenta en participación en La Paloma	0	No aplica	No aplica	18.032.000
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-5.588.690
Enrique Massó	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-1.500.000
Agrupació Mútua	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-1.000.000
Juan Mestre	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-1.000.000

### *Otras Operaciones*

<b>Denominación</b>	<b>Vinculación con Fergo Aisa</b>	<b>Naturaleza operación</b>	<b>Importe devengado 2007 (€)</b>	<b>Fergo Aisa saldo deudor/(acreedor) a 31/12/07 (€)</b>
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	3.106.312	320.439
Arcasa Home, S.A.	Sociedad que pertenece a grupo Promo Barna	Contrato construcción promociones	29.233.868	-9.867.220
Nozar, S.A.	Accionista	Compra terreno Vergós	40.140.000	-40.000.000
Nozar, S.A.	Accionista	Compra terreno Albufereta	0	-75.023.343
Nozar, S.A.	Accionista	Venta participaciones Boi Taull	0	1.698.765
Star Capital Partners, S.A.	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	834.802	-5.257.631
Star Capital Partners, S.A.	Accionista	Intereses impagos pagarés	336.577	-336.577
Fundación Marfà	Accionista	Donaciones	50.000	0

### *Contratos de construcción con Arcasa Home, S.L.*

Respecto a los contratos de construcción con Arcasa Home, S.L., dichos contratos se formalizaron entre el año 2003 y 2004, cuando Fergo Aisa era accionista minoritario de Interlaken. Estos contratos, que actualmente no están vigentes, afectaban a las promociones de Casares y Barajas, las cuales ya se encuentran finalizadas. En la actualidad, Fergo AISA no tiene formalizado ningún contrato con dicha sociedad para las futuras promociones del Grupo Fergo Aisa.

No existen otras operaciones vinculadas significativas distintas de las anteriormente señaladas.

## **20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.**

### *20.1 Información financiera histórica auditada*

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de flujos de efectivos y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009, elaborados según las NIIF.

## BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Balance de situación consolidado correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009.

<i>ACTIVO (Datos auditados según NIIF)</i>	<b>31/12/2007</b> <b>(euros)</b>	<b>Var.</b> <b>(%)</b>	<b>31/12/2008</b> <b>(euros)</b>	<b>Var.</b> <b>(%)</b>	<b>31/12/2009</b> <b>(euros)</b>
<b>Activos no corrientes.....</b>	<b>47.805.107,93</b>	<b>-44,56</b>	<b>26.501.543,38</b>	<b>-60,90</b>	<b>10.363.290,29</b>
Inmovilizado material .....	2.020.422,44	-43,96	1.132.320,94	-30,88	782.694,17
Inmuebles de inversión .....	330.000,00	-100,00	0,00	--	0,00
Activos intangibles .....	0,00	--	0,00	--	0,00
Inversiones contabilizadas por el método de la participación .....	2.140.827,18	-99,90	2.160,00	3212,73	71.554,97
Inversiones financieras no corrientes .....	32.363.488,90	-21,62	25.367.062,44	-62,51	9.509.041,15
Activos por impuestos diferidos.....	362.490,00	-100,00	0	--	0,00
Deudores no corrientes.....	10.587.879,41	-100,00	0,00	--	0,00
<b>Fondo de comercio de consolidación.....</b>	<b>6.977.031,68</b>	<b>--</b>	<b>0,00</b>	<b>--</b>	<b>0,00</b>
<b>Activo corriente .....</b>	<b>1.017.235.573,66</b>	<b>-41,70</b>	<b>593.025.575,23</b>	<b>-39,44</b>	<b>359.127.897,00</b>
Existencias .....	896.433.835,11	-40,24	535.687.179,13	-35,48	345.645.398,34
Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	39.185.145,64	-76,73	9.119.138,84	-65,06	3.185.897,46
Empresas del grupo, asociadas y vinculadas, deudores .....	7.694.554,19	-23,18	5.911.273,53	-35,33	3.823.081,38
Deudores varios .....	32.247.919,02	36,46	44.004.711,41	-62,74	16.397.099,69
Personal .....	0	--	0,00	--	0,00
Activos por impuestos corrientes .....	36.945.272,57	-57,77	15.603.164,67	-70,05	4.673.632,50
Provisiones .....	-15.203.645,45	32,26	-20.108.162,88	-21,13	-15.859.874,14
Inversiones financieras corrientes .....	8.190.856,68	-98,76	101.458,73	905,79	1.020.459,92
Efectivo y otros medios equivalentes .....	11.686.172,38	-76,84	2.706.811,80	-91,05	242.201,85
Ajustes por periodificación .....	55.463,52	-100,00	0,00	--	0,00
<b>Activos corrientes mantenidos para la venta .....</b>	<b>33.646.287,22</b>	<b>-100,00</b>	<b>0</b>	<b>--</b>	<b>0,00</b>
<b>Total activo .....</b>	<b>1.105.664.000,49</b>	<b>-43,97</b>	<b>619.527.118,61</b>	<b>-40,36</b>	<b>369.491.187,29</b>

A continuación se desglosa la partida de “existencias” a 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009.

<b>EXISTENCIAS</b> <i>(Datos auditados según NIIF)</i>	<b>31/12/2007</b> <b>(euros)</b>	<b>Var.</b> <b>(%)</b>	<b>31/12/2008</b> <b>(euros)</b>	<b>Var.</b> <b>(%)</b>	<b>31/12/2009</b> <b>(euros)</b>
Terrenos y solares .....	507.919.412,60	-2,60	494.710.556,45	-11,24	439.097.503,73
Obras en curso.....	311.476.600,64	-44,04	174.304.093,27	-37,21	109.437.531,62
Edificios construidos .....	27.773.929,30	423,59	145.421.061,37	-57,35	62.018.635,37
Edificios adquiridos.....	111.519.978,12	-99,31	770.000,00	-100,00	0,00
Provisión por deterioro.....	-67.613.904,67	317,72	-282.438.513,41	-5,50	-266.904.772,71
Anticipos .....	5.357.819,12	-45,50	2.919.981,45	-31,63	1.996.500,33
<b>Total existencias .....</b>	<b>896.433.835,11</b>	<b>-40,24</b>	<b>535.687.179,13</b>	<b>-35,48</b>	<b>345.645.398,34</b>

### ***Principales variaciones del activo 2007-2008***

Las principales variaciones entre 2007 y 2008 se concentran principalmente en la partida “existencias”. Los principales movimientos en dicha partida son los siguientes:

- Venta del edificio de Paseo de Gracia por un importe de 40 millones de euros, registrado por un coste de 69 millones de euros, y anulación de la compra del edificio de la calle Vergós de Barcelona. Estas operaciones han supuesto una disminución neta de la partida de existencias de 87 millones de euros.
- Escrituración de la promoción de apartamentos en Casares (Costa del Sol).
- Incremento de la provisión por deterioro de activos en 215 millones de euros.

El importe de la partida “deudores no corrientes” es reclasificada como “deudores” por su impago y por la disminución del valor de los activos que garantizaban su cobro, provisionándose el total de la deuda por un importe de 20 millones de euros.

En 2008, desaparece el fondo de comercio de consolidación de 6,9 millones de euros que correspondía a la adquisición de Proyectos y Obras Levante, S.A. La participación en dicha sociedad por parte de Fergo Aisa quedó diluida prácticamente en su totalidad por la realización de una ampliación de capital en la que Fergo Aisa no participó. Debido a esta disminución de la participación, se registró una pérdida por el importe del fondo de comercio.

La disminución de la partida “inversiones financieras no corrientes” se debe principalmente a la cancelación de un depósito de 6 millones de euros. Al mismo tiempo, la reducción de la partida “inversiones financieras corrientes” se produce tras la desinversión de diversos depósitos y participaciones en sociedades de inversión que estaban pignorados a favor de préstamos bancarios.

### ***Principales variaciones del activo 2008-2009***

Las principales variaciones en el activo se producen en las partidas de “inversiones financieras” y de “existencias”. Las “inversiones financieras no corrientes” presentaron una disminución neta de 15,8 millones de euros. Por una parte, existe una disminución de 12 millones de euros, importe correspondiente a un contrato de cuenta en participación de una promoción a realizar en un solar de la provincia de Málaga, que se reclasificó como existencias después de que dicho solar pasara a ser titularidad de Fergo Aisa, al haberse resuelto dicho contrato. Ello generó una pérdida adicional y, por tanto, una disminución como inversión financiera de 7,7 millones de euros.

Asimismo, 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 la Sociedad 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 35,48% debido a la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas, en octubre de 2009, 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 viviendas en Murcia. Por último, se entregaron como dación en pago, a la entidad financiera que los financiaba, los solares de Erandio y Zabálgana.

PASIVO (según NIIF)	31/12/2007	Var.	31/12/2008	Var.	31/12/2009
	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
<b>Patrimonio neto .....</b>	<b>178.945.079,25</b>	<b>-136,37</b>	<b>-65.074.533,08</b>	<b>147,76</b>	<b>-161.230.265,99</b>
Capital suscrito.....	177.548.010,00	0,00	177.548.010,00	-83,30	29.646.197,00
Reservas de la Sociedad .....	138.162.743,23	0,00	138.162.743,23	-98,56	1.994.021,02
Reservas en sociedades consolidadas por integración global ...	1.307.173,41	-4306,07	-54.980.615,60	31,24	-72.154.458,92
Reservas de sociedades consolidadas por el método de la participación.....	0,00	--	-181.332,82	-80,31	-35.708,65
Resultados negativos de ejercicios anteriores.....	0,00	--	-81.953.471,75	-72,69	-22.380.817,67
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad .....	-138.072.847,39	75,02	-241.648.350,60	-60,46	-95.538.919,92
Accionistas minoritarios.....	0,00	--	-2.021.515,54	36,56	-2.760.578,85
<b>Pasivo no corriente .....</b>	<b>95.040.747,18</b>	<b>-54,83</b>	<b>42.933.354,55</b>	<b>-3,69</b>	<b>41.347.142,46</b>
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables .....	24.638.459,62	0,31	24.714.130,90	0,44	24.823.275,48
Pasivos financieros no corrientes .....	409.966,88	1,61	416.553,51	-24,66	313.825,26
Pasivos por impuestos diferidos .....	69.936.127,10	-74,56	17.793.525,14	-8,95	16.200.896,72
Otros acreedores.....	56.193,58	-83,73	9.145,00	0,00	9.145,00
<b>Pasivo corriente .....</b>	<b>831.678.174,06</b>	<b>-22,85</b>	<b>641.668.297,14</b>	<b>-23,73</b>	<b>489.374.310,82</b>
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables .....	479.452,06	269,84	1.773.202,06	62,78	2.886.400,69
Deudas con entidades de crédito .....	497.044.885,10	-17,84	408.388.918,59	-21,46	320.767.180,07
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas .....	135.325.660,22	-40,16	80.977.482,69	-56,86	34.930.402,63
Acreedores comerciales.....	160.436.154,65	-23,48	122.759.867,65	-31,48	84.119.668,91
Pasivos por impuestos corrientes.....	4.813.552,13	-43,42	2.723.504,15	501,73	16.388.184,72
Otras deudas.....	33.425.139,15	-25,45	24.917.908,00	-18,15	20.394.739,42
Remuneraciones pendientes de pago..	0,00	--	0,00	--	324.599,21
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo.....	0,00	--	0,00	--	0,00
Provisiones para operaciones de tráfico .....	153.330,75	-16,90	127.414,00	7405,56	9.563.135,17
<b>Total pasivo.....</b>	<b>1.105.664.000,49</b>	<b>-43,97</b>	<b>619.527.118,61</b>	<b>-40,36</b>	<b>369.491.187,29</b>

### *Principales variaciones del pasivo 2007-2008*

En el epígrafe 10.1 se contiene información detallada sobre las variaciones producidas en las partidas de patrimonio neto. Las principales variaciones entre los ejercicios 2007 y el 2008 son debidas, principalmente, a la disminución de la deuda financiera en 87,2 millones de euros, como consecuencia de la cancelación de los préstamos que financiaban los activos vendidos, concretamente el edificio de Paseo de Gracia en Barcelona y el edificio Manuel Tovar en Madrid.

La partida “deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas” se ha reducido por la cancelación del contrato de compraventa con Nozar para la compra del solar de Vergós por importe de 40 millones de euros. La disminución de la partida “pasivos por impuestos diferidos” se debe a la disminución de las valoraciones de los activos del Grupo Fergo Aisa, que han supuesto a nivel consolidado pérdidas por deterioro de dichos activos.

La disminución en el epígrafe de “Pasivos por impuestos diferidos” se produce por la disminución de la valoración de los activos del Grupo Fergo Aisa, que obliga a realizar provisiones por deterioro, disminuyendo por tanto el valor de aportación de los activos en las cuentas consolidadas.

En 2008, el saldo de “Otras deudas” incluye las deudas detalladas en el párrafo anterior, disminuidas en 2,2 millones de euros a causa de la devolución de parte de las aportaciones realizadas por accionistas a cuenta de las ampliaciones de capital que se pretendían ejecutar en 2007.

#### ***Principales variaciones del pasivo 2008-2009***

Las principales variaciones se producen en las partidas de “deuda financiera” y “deuda con empresas asociadas”. Respecto a las “deudas con entidades de crédito”, se han reducido en 86,5 millones de euros, un 19,8% respecto a diciembre de 2008, fruto de las daciones en pago comentadas en el apartado anterior y de las ventas de los apartamentos de Barajas, dado que dichos activos estaban financiados. En cuanto a las “deudas con empresas asociadas”, parte de la disminución viene originada por la resolución del contrato de compraventa con la sociedad Nozar del solar de Albufereta, 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 en la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010.

## CUENTA DE RESULTADOS

Cuenta de resultados consolidada correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009.

CUENTA DE RESULTADOS (según NIIF)	31/12/2007 (euros)	Var. (%)	31/12/2008 (euros)	Var. (%)	31/12/2009 (euros)
Importe neto de la cifra de negocios.....	67.639.658,73	32,02	89.298.967,08	45,42	129.861.552,95
Otros ingresos de explotación .....	7.013.942,78	-51,48	3.403.190,76	-30,10	2.378.736,16
Aumento de existencias de productos terminados y en curso.....	60.124.022,24	-16,08	50.458.966,89	-67,78	16.255.391,15
<b>Total ingresos de explotación .....</b>	<b>134.777.623,75</b>	<b>6,22</b>	<b>143.161.124,73</b>	<b>3,73</b>	<b>148.495.680,26</b>
Aprovisionamientos .....	74.070.556,79	13,71	84.228.018,00	-54,07	38.683.757,93
Reducción de existencias de productos terminados y en curso.....	16.823.132,34	186,65	48.224.229,50	193,91	141.734.374,36
Gastos de personal.....	6.696.189,90	-29,18	4.741.987,60	-58,41	1.972.278,47
Variaciones de las provisiones de tráfico .....	25.006.306,61	-90,13	2.467.608,18	134,98	5.798.388,06
Resultados por deterioro y enajenaciones.....	78.082.440,60	194,58	230.016.275,97	-106,77	-15.568.342,78
Otros gastos de explotación.....	44.821.350,96	-56,08	19.685.372,30	64,17	32.317.426,40
<b>Total gastos de explotación.....</b>	<b>245.499.977,20</b>	<b>58,60</b>	<b>389.363.491,55</b>	<b>-47,37</b>	<b>204.937.882,44</b>
<b>Resultado bruto de explotación.....</b>	<b>-110.722.353,45</b>	<b>-122,36</b>	<b>-246.202.366,82</b>	<b>-77,07</b>	<b>-56.442.202,18</b>
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado.....	1.319.626,56	-86,92	172.627,09	-53,13	80.915,22
<b>Resultado de explotación.....</b>	<b>-112.041.980,01</b>	<b>-119,90</b>	<b>-246.374.993,91</b>	<b>-77,06</b>	<b>-56.523.117,40</b>
Ingresos financieros.....	1.860.350,50	-22,46	1.442.582,65	-72,63	394.900,23
Gastos financieros y asimilados .....	27.456.352,59	24,89	34.291.567,63	-19,23	27.696.804,02
Deterioro de instrumentos financieros.....	0,00	--	0,00	--	15.014.825,17
Participación en resultados de sociedades por el método de participación .....	-181.332,82	3062,92	-5.735.412,04	-102,77	158.896,39
<b>Resultado financiero .....</b>	<b>-25.777.334,91</b>	<b>-49,68</b>	<b>-38.584.397,02</b>	<b>10,08</b>	<b>-42.475.625,35</b>
Beneficio por enajenación de activos no corrientes .....	0,00	--	0,00	--	0,00
<b>Resultado consolidado antes de impuestos ...</b>	<b>-137.819.314,92</b>	<b>-106,76</b>	<b>-284.959.390,93</b>	<b>-65,26</b>	<b>-98.998.742,75</b>
Impuesto sobre Sociedades .....	253.532,46	-19193,54	-48.408.333,44	-94,38	-2.720.759,52
<b>Resultado consolidado del ejercicio .....</b>	<b>-138.072.847,38</b>	<b>-71,32</b>	<b>-236.551.057,49</b>	<b>-59,30</b>	<b>-96.277.983,23</b>
<b>Resultado actividades interrumpidas .....</b>	<b>0,00</b>	<b>--</b>	<b>-7.023.630,59</b>	<b>-100,00</b>	<b>0,00</b>
Accionistas minoritarios.....	0,00	--	1.926.337,48	--	739.063,31
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.....</b>	<b>-138.072.847,38</b>	<b>-75,02</b>	<b>-241.648.350,60</b>	<b>-60,46</b>	<b>-95.538.919,92</b>

### Principales variaciones de la cuenta de resultados 2007—2008

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo Fergo Aisa ascendió a 89,3 millones de euros, lo cual supone un 32% más que en el ejercicio anterior. De este importe, 76,5 millones de euros corresponden a la venta del edificio de Paseo de Gracia en Barcelona. Los restantes 12,8 millones de euros se deben a la venta de las promociones de Casares, Navarra e Ibiza. Estas ventas han permitido obtener un margen bruto de explotación de 7,3 millones de euros, frente a los 36,9 millones de euros del ejercicio 2007, sin tener en cuenta las provisiones por depreciación de existencias, que ascendieron a 230 millones de euros. Todo ello hizo que el resultado bruto de explotación representara una pérdidas de de -246,2 millones de euros.

En el resultado del ejercicio 2007, se incluían ventas de activos no corrientes por importe de 9 millones de euros entre los que se encontraba la venta de la participación del 50% en la sociedad

Inmobiliaria Lidaru. Estos resultados incluyen una contención del epígrafe “otros gastos de explotación” en 2008 que ascendieron a 19,7 millones de euros y representaron una disminución del 56% con respecto al 2007.

Dentro del epígrafe “otros gastos de explotación” se incluyen 10 millones de euros correspondientes a la provisión de la deuda de Inmobiliaria Lidaru. Durante el 2008, se procedió a adecuar la estructura de personal del Grupo Fergo Aisa a su situación económica y financiera, mediante una reducción de la plantilla media del Grupo Fergo Aisa en 42 personas hasta quedar 88 empleados. Esta reestructuración ha hecho disminuir los gastos de personal un 29%.

Debido al resultado financiero, el resultado final del ejercicio 2008 supuso una pérdida de 241,6 millones de euros, frente a la pérdida de 138 millones del ejercicio 2007. El resultado financiero ascendió a -38,5 millones de euros. En la partida “resultado de actividades interrumpidas” se registró la parte correspondiente al Grupo Fergo Aisa de los resultados de Proyectos y Obras Levante, S.A. hasta el momento de la venta de la participación que tenía el Grupo Fergo Aisa en dicha sociedad. Ésta pérdida incluye la cancelación por 6,9 millones de euros del fondo de comercio por la adquisición que estaba registrado en las cuentas consolidadas del Grupo Fergo Aisa.

### ***Principales variaciones de la cuenta de resultados 2008—2009***

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 2008, procedentes de entregas de promociones en Pamplona, Málaga e Ibiza. Estas promociones fueron entregadas como dación en pago de la deuda del acreedor que interpuso la demanda de concurso de la Sociedad, en 2008, que fue resuelta mediante un acuerdo en enero de 2009.

El incremento en la cifra de negocios se debió también a la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas, cuyo importe ascendió a 62 millones de euros. Esta venta supuso además una reversión de 13,9 millones de euros en la provisión por deterioro registrada en el ejercicio 2008, debido al precio de venta superior a la valoración en libros.

El resultado de 2009 ha supuesto una mejora con respecto al ejercicio 2008, debido a la disminución de las pérdidas en un 60,5% con respecto al ejercicio 2008. El resultado de explotación supuso una pérdida de 56,4 millones de euros, un 77% inferior al ejercicio 2008. Dicha pérdida incluye la cantidad de 18,7 millones de euros, correspondiente a los servicios de asesoramiento y gestión de promociones devengadas, en el primer semestre de 2009, a favor de Star Capital Partners, S.A. y Promobarna, y que fueron capitalizadas en la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos.

Igualmente, esta pérdida de explotación incluye la provisión por depreciación de 16,6 millones de euros del solar de la Paloma en Málaga, cuya titularidad fue cedida a AISA por Star Capital Partners, S.A. y Promobarna, en resolución del contrato de cuenta en participación que AISA había suscrito con dichas sociedades para la promoción del solar.

Como resultado de la política de contención de gastos y reducción de la estructura del Grupo Fergo Aisa, los gastos de personal disminuyeron un 58,4% respecto al ejercicio 2008 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 redujeron en un 78,5%.

El resultado financiero neto supuso una pérdida de 42,3 millones de euros, un 28% superior que en el ejercicio 2008. Sin embargo, en dicho resultado se incluye una provisión por posible insolvencia, por importe de 7,2 millones de euros de un crédito, debido a la incertidumbre del momento de su cobro.

Actualmente, la Sociedad si bien está estudiando la posibilidad de novar dicho crédito sustituyéndolo por activos inmobiliarios. El resultado incluye también una pérdida por la resolución del contrato de cuenta en participación del solar de La Paloma por un importe de 7,7 millones de euros.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Estado de las variaciones de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO ( <i>según NIIIF</i> )	31/12/2007	Var.	31/12/2008	Var.	31/12/2009
	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
Resultado bruto antes de impuestos y socios externos .....	-138.072.847,39	106,38	-284.959.390,93	-65,26	-98.998.742,75
Amortizaciones .....	1.319.626,56	-86,92	172.627,09	-53,13	80.915,22
Gastos por deterioros y enajenaciones.....	78.082.440,60	194,58	230.016.275,97	-106,77	-15.568.342,78
Variación provisiones de tráfico.....	25.006.306,61	-90,13	2.467.608,18	134,98	5.798.388,06
(Resultados venta de activos).....	-5.532.679,54	-71,05	-1.601.794,09	-584,21	7.755.986,46
Gastos por deterioro de créditos .....	0,00	--	0,00	--	7.258.808,71
(Impuesto sobre sociedades) .....	-253.532,46	-19193,54	48.408.333,44	-94,38	2.720.759,52
<b>Recursos generados por las operaciones....</b>	<b>-39.450.685,62</b>	<b>-86,07</b>	<b>-5.496.340,34</b>	<b>1554,78</b>	<b>-90.952.227,56</b>
Variación en activo / pasivo corriente operativo.....	65.033.789,16	-103,82	-2.485.457,95	-4104,36	99.526.722,18
<b>Flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de explotación.....</b>	<b>25.583.103,54</b>	<b>-131,20</b>	<b>-7.981.798,29</b>	<b>-207,43</b>	<b>8.574.494,62</b>
(Adquisición de activos fijos materiales e inmateriales).....	-1.044.999,22	-97,63	-24.815,02	701,24	-198.828,62
(Adquisición de otras inversiones) .....	-15.073.226,12	-89,47	-1.587.467,70	608,23	-11.242.882,43
Adquisiciones por combinaciones de negocio.....	-11.551.750,00	-100,00	0,00	--	502.142,25
Enajenaciones de inversiones.....	2.599.192,41	-76,60	608.133,80	-99,48	3.192,48
<b>Flujos netos de efectivo empleados en las actividades de inversión .....</b>	<b>-25.070.782,93</b>	<b>-95,99</b>	<b>-1.004.148,92</b>	<b>989,12</b>	<b>-10.936.376,32</b>
Disposiciones de deuda financiera a largo plazo .....	0,00	--	6.586,63	-100,00	0,00
(Amortizaciones de deuda financiera a largo plazo) .....	-5.217,57	-100,00	0,00	--	-102.728,25
Cobros/pagos acciones propias.....	-1.092.849,00	-100,00	0,00	--	0,00
(Pagos de dividendos de la sociedad dominante) .....	0,00	--	0,00	--	0,00
Emisión de bonos .....	0	--	0,00	--	0,00
Ampliación de capital.....	0	--	0,00	--	0,00
<b>Flujos netos de efectivo de la actividad de financiación.....</b>	<b>-1.098.066,57</b>	<b>-100,60</b>	<b>6.586,63</b>	<b>-1659,65</b>	<b>-102.728,25</b>
<b>Flujos netos totales .....</b>	<b>-585.745,96</b>	<b>1432,98</b>	<b>-8.979.360,58</b>	<b>-72,55</b>	<b>-2.464.609,95</b>
<b>Variación de efectivo y otros medios líquidos .....</b>	<b>-585.745,96</b>	<b>1432,98</b>	<b>-8.979.360,58</b>	<b>-72,55</b>	<b>-2.464.609,95</b>
<b>Efectivo y otros medios líquidos iniciales ..</b>	<b>12.271.918,34</b>	<b>-4,77</b>	<b>11.686.172,38</b>	<b>-76,84</b>	<b>2.706.811,80</b>
<b>Efectivo y otros medios líquidos finales .....</b>	<b>11.686.172,38</b>	<b>-76,84</b>	<b>2.706.811,80</b>	<b>-91,05</b>	<b>242.201,85</b>

## PATRIMONIO NETO

El movimiento del patrimonio neto durante los ejercicios 2007, 2008 y 2009 ha sido el siguiente:

DESCRIPCIÓN <i>Datos auditados (Según NIIF)</i>	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas sociedad dominante	Reservas socs. consol. integración global o proporcional	Reservas socs. puesta en equival. (euros)	Pérdidas y Ganancias	Dividendo a cuenta	Accionistas minoritarios	Total Patrimonio Neto
<b>Saldo a 01/01/07</b> .....	<b>177.877.182,00</b>	<b>122.945.625,18</b>	<b>14.816.618,97</b>	<b>-3.931.858,46</b>	<b>0,00</b>	<b>8.567.649,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>320.275.217,36</b>
Distribución resultado ejercicio anterior .....	--	--	3.817.788,45	4.749.861,22	--	-8.567.649,67	--	--	0,00
Distribución de dividendos.....	--	--	-2.371.695,76	--	--	--	--	--	-2.371.695,76
Resultado del ejercicio .....	--	--	--	--	--	-138.072.847,39	--	--	-138.072.847,39
Gastos de ampliación de capital .....	--	-78.759,79	--	--	--	--	--	--	-78.759,79
Acciones propias .....	-329.172,00	-763.677,00	-46.072,33	--	--	--	--	--	-1.138.921,33
Resultado instrumentos financieros de cobertura .....	--	--	-157.084,49	--	--	--	--	--	-157.084,49
Variaciones en perímetro de consolidación .....	--	--	--	489.170,65	--	--	--	--	489.170,65
<b>Saldo a 31/12/07</b> .....	<b>177.548.010,00</b>	<b>122.103.188,39</b>	<b>16.059.554,84</b>	<b>1.307.173,41</b>	<b>0,00</b>	<b>-138.072.847,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>178.945.079,25</b>
Distribución resultado ejercicio anterior .....	--	--	-81.953.471,75	-56.119.375,63	--	138.072.847,39	--	--	0,01
Resultado del ejercicio .....	--	--	--	--	--	-241.648.350,60	--	-1.926.337,48	-243.574.688,08
Variaciones en perímetro de consolidación .....	--	--	--	-349.746,19	--	--	--	-95.178,06	-444.924,25
<b>Saldo a 31/12/08</b> .....	<b>177.548.010,00</b>	<b>122.103.188,39</b>	<b>-65.893.916,91</b>	<b>-55.161.948,41</b>	<b>0,00</b>	<b>-241.648.350,60</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.021.515,54</b>	<b>-65.074.533,07</b>
Reducción de capital .....	147.901.813,00	122.103.188,39	270.162.960,36	--	--	--	--	--	157.958,97
Distribución del resultado del ejercicio anterior..	--	--	225.378.051,64	-16.270.298,96	--	241.648.350,60	--	--	0,00
Variaciones en perímetro de consolidación .....	--	--	--	--	-35.708,65	--	--	--	-35.708,65
Resultado del ejercicio .....	--	--	--	--	--	-95.538.919,92	--	-739.063,31	-96.277.983,23
<b>Saldo a 31/12/09</b> .....	<b>29.646.197,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-21.109.008,19</b>	<b>-71.432.247,37</b>	<b>-35.708,65</b>	<b>-95.538.919,92</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.760.578,85</b>	<b>-161.230.265,98</b>

## **20.2 Información financiera pro-forma**

No procede.

## **20.3 Estados financieros**

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Fergo Aisa pueden ser consultados por cualquier interesado tal y como se refleja en el epígrafe 24 del presente Documento de Registro. Asimismo, el balance de situación, la cuenta de resultados, el movimiento de patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo consolidados de los ejercicios 2007, 2008 y 2009 se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

## **20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual**

### **20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica**

Las cuentas anuales de Fergo Aisa correspondientes al ejercicio 2007, 2008 y 2009 han sido auditadas por BDO, con salvedades en los ejercicios 2007, 2008 y 2009 según se recoge a continuación.

### **EJERCICIO 2007**

En el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2007 el auditor puso de manifiesto una incertidumbre, denegando opinión. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Fergo Aisa ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

El informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2007 en su párrafo 7 establece que:

*“Debido a la gran importancia de las incertidumbres descritas en el párrafo 6 y a la limitación al alcance descrita en el párrafo 4, no podemos expresar una opinión sobre las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo AISA del ejercicio 2007 adjuntas.”*

El párrafo 4 establece lo siguiente:

*“Tal y como se detalla en la Nota 13 de las cuentas anuales adjuntas, el Grupo mantiene dos inversiones financieras no corrientes que ascienden, respectivamente, a 18.032 miles de euros y 5.000 miles de euros. A la fecha actual, no disponemos de la información suficiente para analizar en su totalidad dichas inversiones. En consecuencia, no nos es posible opinar sobre la existencia de posibles efectos sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas si dispusiésemos de dicha información”.*

El párrafo 6 indica:

*“En fecha 14 de abril de 2008 tuvo entrada en el Juzgado de lo Mercantil Nº 5 de Barcelona la solicitud inicial de declaración de concurso necesario presentada por un acreedor referente a la Sociedad Dominante invocando la insolvencia actual de ésta. En fecha 15 de abril de 2008 el Magistrado Juez titular de dicho Juzgado admitió a trámite la solicitud de concurso necesario. La Sociedad Dominante y sus asesores legales han presentado el escrito de oposición a dicha solicitud de concurso necesario, no conociéndose a la fecha actual cuál será la decisión final del Magistrado Juez titular de dicho Juzgado. En la Nota 22 “Pasivos Financieros”, incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe de principal pendiente de 60.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2007 Grupo*

*Aisa incumple algunos de los Ratios Financieros que constan como “Causa de Vencimiento Anticipado” en dicho préstamo sindicado. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado al Grupo Aisa su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito, habiéndose iniciado las primeras conversaciones para renegociar dicha deuda. Adicionalmente, a la fecha actual, se están renegociando las condiciones de otras deudas vencidas e impagadas, principalmente con otras entidades financieras.*

*El Grupo se ha visto afectado negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso, obras terminadas e inmuebles de inversión que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de “Pérdidas por Deterioro de Activos” de 78.082 miles de euros. Asimismo, diversas sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos debido, básicamente, a estos deterioros de activos. Adicionalmente, existe una tendencia bajista en el mercado de suelo a medio plazo, especialmente si el desarrollo urbanístico del mismo depende altamente de una gestión activa con las administraciones públicas, afectando dicho hecho a Grupo Aisa pues una parte significativa de sus existencias son solares rústicos en esta situación (ver Nota 16) considerados de ciclo largo, lo que podría afectar a su valoración futura dada la tendencia del mercado de suelo. Todo lo anterior podría afectar a la clasificación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de las existencias de solares de ciclo largo de la Sociedad, que ésta tiene clasificados como activos corrientes a no ser que se consiguiera su venta en su estado actual.*

*Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo, 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 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 de la decisión judicial definitiva referente al concurso necesario y a la renegociación de plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito. El resultado final de dichos hechos no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.”*

Con respecto al ejercicio 2007, el informe especial de actualización de salvedades puede consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la página web de Fergo Aisa ([www.fergoaisa.com](http://www.fergoaisa.com)), y las ampliaciones de información a las cuentas anuales consolidadas pueden consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

## **EJERCICIO 2008**

Asimismo, en el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2008, el auditor puso de manifiesto varias incertidumbres en su opinión de auditoría. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Fergo Aisa ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Con respecto al ejercicio 2008, el informe de auditoría correspondiente a dicho ejercicio, en su párrafo 7 indica lo siguiente:

*“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 a 6 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y Sociedades dependientes (GRUPO AISA) al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto recogidos en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos 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”.*

Los párrafos indicados en la opinión indican lo siguiente:

*Párrafo 3: “Con fecha 27 de mayo de 2009, el Grupo ha resuelto la inversión financiera de 18.032 miles de euros incluida dentro del epígrafe de “Cartera de valores no corrientes” de la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta resolución se ha formalizado mediante escritura pública y supone la recepción, en forma de dación de pago, por una sociedad participada indirectamente al 100% por la Sociedad Dominante, de unos terrenos cuya valoración, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 10.397 miles de euros y que soportan determinadas cargas por importe de 2.378 miles de euros, en espera de aportación de nuevas garantías tal y como establece el contrato de cesión. En consecuencia, consideramos que la inversión financiera por importe de 18.032 miles de euros debería deteriorarse hasta un valor de 8.019 miles de euros, con el consiguiente reflejo negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 10.013 miles de euros, para reflejar el deterioro en su valoración y las cargas pendientes de satisfacer. Dicho deterioro podría verse incrementado, dado que no se han podido conciliar las fincas registrales de los terrenos recibidos con las parcelas catastrales, pudiendo existir pérdidas adicionales a las cuantificadas que no nos son posibles de evaluar”.*

*Párrafo 4: “Tal y como se detalla en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, dentro del epígrafe de “Otros créditos”, el Grupo Aisa mantiene varios préstamos con la sociedad Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. por un importe global de 7.203 miles de euros, cuya recuperación está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene este prestatario con la Generalitat de Cataluña. A la fecha actual, existe una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final de dicho recurso, por lo que existe una incertidumbre respecto a la recuperación de estos préstamos”.*

*Párrafo 5: “En la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, 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. El impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios, ha implicado un deterioro de 223.880 miles de euros en el resultado consolidado del ejercicio 2008, y un deterioro acumulado de 282.439 miles de euros en el patrimonio neto consolidado atribuible del Grupo. Considerando la caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios*

*en los últimos meses, y muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad, dada la existencia de muy pocas transacciones comparables y dada la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias del Grupo, no registradas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual, así como ajustarse dichas valoraciones a la baja de forma significativa en el futuro dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario”.*

*Párrafo 6: “El Grupo Aisa se ha visto afectado negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso y obras terminadas, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de “Gastos por deterioro y resultados por enajenaciones y otras” de 230.016 miles de euros. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos, y la Sociedad Dominante del Grupo se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial al ser su patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social, debido, básicamente, a estos deterioros de activos. Adicionalmente, en la Nota 18 “Pasivos Financieros”, incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe pendiente de 73.367 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 Grupo Aisa incumple los Ratios Financieros que constan como “Causa de Vencimiento Anticipado” en dicho préstamo sindicado, y ha incumplido los pagos de principal relativos al mismo que vencían en el ejercicio 2008. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, así como los impagos del préstamo, implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado al Grupo Aisa su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito. Asimismo, la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, que se mantienen con otras entidades financieras, están también vencidas y/o impagadas, al igual que los intereses que devengan las mismas, y existen diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de estas deudas, tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo ha iniciado con las entidades financieras acreedoras un proceso de renegociación de la deuda vencida, estando pendiente su finalización a la fecha actual. En dicha Nota 26 se detallan asimismo, otras demandas y contingencias de las que 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.*

*Tal y como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Sin embargo, desde el 15 de mayo de 2008, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización.*

*Tal y como se indica en la Nota 30 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha enero 2009 el Grupo ha llegado a un acuerdo con el acreedor ASEFA, que presentó solicitud de declaración de concurso necesario durante 2008, cancelándose dicha solicitud de concurso.*

*La Sociedad ha firmado, 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 pasen a ser los accionistas de referencia de Grupo AISA. Dicha ampliación de capital, que incluirá previamente una reducción de capital para compensar pérdidas, se procederá a realizar en una Junta General Extraordinaria que se convocará antes del 30 de julio de 2009, e implicará una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, una capitalización de deudas con accionistas y/o terceros que estén vencidas, sean exigibles y que se hallan incluidas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, una aportación dineraria de hasta 25 millones de euros a suscribir por los accionistas de la Sociedad, y una capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales consolidadas y por un importe global aproximado de 24.266 miles de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital. Asimismo, la Sociedad ha elaborado conjuntamente con Grupo Fergo, un plan de viabilidad a 9 años que contempla la integración de ambos Grupos, y que se basa, entre otros aspectos, en alcanzar un acuerdo de refinanciación de la deuda financiera con las entidades bancarias.*

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

*Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo 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 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 éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la renegociación de los plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.”*

Al igual que en el ejercicio 2007, con respecto al ejercicio 2008 el informe especial de actualización de salvedades puede consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la página web de Fergo Aisa ([www.fergoaisa.com](http://www.fergoaisa.com)), y las ampliaciones de información a las cuentas anuales consolidadas pueden consultarse en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Sin perjuicio de lo anterior, en 2010, Fergo Aisa estima que dichas incertidumbres podrían desaparecer como consecuencia de la ejecución de los acuerdos de integración con Grupo Fergo, las Ampliaciones de Capital y a la refinanciación de la deuda financiera.

## **EJERCICIO 2009**

Asimismo, en el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2009, el auditor puso de manifiesto varias incertidumbres en su opinión de auditoría. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Fergo Aisa ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Con respecto al ejercicio 2009, el informe de auditoría incluye las siguientes incertidumbres:

- “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 266.805 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 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 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.”*

#### **20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.**

Al margen de la información financiera correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009, el presente Documento de Registro no contiene ninguna otra información financiera que haya sido auditada por los auditores.

#### **20.4.3 Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.**

Los datos e información contenida sobre la Sociedad en el presente Documento de Registro han sido extraídos de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad y que no han sido objeto de auditoría, salvo los datos extraídos de las cuentas anuales y estados financieros objeto de los informes de auditoría que se citan en el apartado 20.4.1 anterior, así como aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

## 20.5 Edad de la información financiera más reciente

El último año de información financiera auditada no excede en más de 15 meses a la fecha del presente Documento de Registro.

## 20.6 Información intermedia y demás información financiera

A continuación se recoge el balance consolidado de la Sociedad a 31 de marzo de 2010 y a 31 de diciembre de 2009.

<i>ACTIVO (Datos no auditados)</i>	<b>31/03/2010</b>	<b>Var.</b>	<b>31/12/2009</b>
	<b>(euros)</b>	<b>(%)</b>	<b>(euros)</b>
<b>Activos no corrientes.....</b>	<b>12.284.161,47</b>	<b>18,54</b>	<b>10.363.290,29</b>
Inmovilizado material .....	5.372.701,54	586,44	782.694,17
Inmuebles de inversión .....	0,00	--	0,00
Activos intangibles .....	0,00	--	0,00
Inversiones contabilizadas por el método de la participación .....	71.554,97	0,00	71.554,97
Inversiones financieras no corrientes .....	6.839.904,96	-28,07	9.509.041,15
Activos por impuestos diferidos .....	0,00	--	0,00
Deudores no corrientes .....	0,00	--	0,00
<b>Fondo de comercio de consolidación.....</b>	<b>18.410.935,15</b>	<b>--</b>	<b>0,00</b>
<b>Activo corriente .....</b>	<b>400.094.933,95</b>	<b>11,41</b>	<b>359.127.897,00</b>
Existencias .....	343.724.442,57	-0,56	345.645.398,34
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	38.083.581,26	1095,38	3.185.897,46
Empresas del grupo, asociadas y vinculadas, deudores.....	4.106.921,38	7,42	3.823.081,38
Deudores varios .....	16.351.530,23	-0,28	16.397.099,69
Personal .....	0,00	--	0,00
Activos por impuestos corrientes .....	4.675.470,28	0,04	4.673.632,50
Provisiones .....	-8.778.545,55	-44,65	-15.859.874,14
Inversiones financieras corrientes .....	1.792.820,96	75,69	1.020.459,92
Efectivo y otros medios equivalentes .....	138.712,82	-42,73	242.201,85
Ajustes por periodificación .....	0,00	--	0,00
<b>Activos corrientes mantenidos para la venta .....</b>	<b>0,00</b>	<b>--</b>	<b>0,00</b>
<b>Total activo .....</b>	<b>430.790.030,57</b>	<b>16,59</b>	<b>369.491.187,29</b>

<i>PASIVO (Datos no auditados)</i>	<b>31/03/2010</b> (euros)	<b>Var.</b> (%)	<b>31/12/2009</b> (euros)
<b>Patrimonio neto .....</b>	<b>-89.850.464,39</b>	<b>-44,27</b>	<b>-161.230.265,99</b>
Capital suscrito.....	100.779.063,38	239,94	29.646.197,00
Reservas de la Sociedad .....	2.964.619,70	48,68	1.994.021,02
Reservas en sociedades consolidadas por integración global.....	-97.213.545,95	-34,73	-72.154.458,92
Reservas de sociedades consolidadas por el método de la participación .....	-194.605,04	-444,98	-35.708,65
Resultados negativos de ejercicios anteriores.....	-93.715.029,90	-318,73	-22.380.817,67
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad.....	325.703,04	-100,34	-95.538.919,92
Accionistas minoritarios.....	-2.796.669,62	1,31	-2.760.578,85
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>45.987.132,36</b>	<b>11,22</b>	<b>41.347.142,46</b>
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables.....	24.823.275,48	0,00	24.823.275,48
Pasivos financieros no corrientes .....	4.254.038,21	1255,54	313.825,26
Pasivos por impuestos diferidos .....	16.227.682,52	0,17	16.200.896,72
Otros acreedores.....	682.136,15	7359,12	9.145,00
<b>Pasivo corriente .....</b>	<b>474.653.362,60</b>	<b>-3,01</b>	<b>489.374.310,82</b>
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables.....	3.233.455,47	12,02	2.886.400,69
Deudas con entidades de crédito .....	306.739.629,17	-4,37	320.767.180,07
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas.....	11.177.348,76	-68,00	34.930.402,63
Acreedores comerciales.....	107.146.546,97	27,37	84.119.668,91
Pasivos por impuestos corrientes.....	18.654.030,32	13,83	16.388.184,72
Otras deudas.....	18.202.218,33	-10,75	20.394.739,42
Remuneraciones pendientes de pago.....	507.818,59	56,44	324.599,21
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo.....	0,00	--	0,00
Provisiones para operaciones de tráfico .....	8.992.314,99	-5,97	9.563.135,17
<b>Total pasivo.....</b>	<b>430.790.030,57</b>	<b>16,59</b>	<b>369.491.187,29</b>

### ***Evolución del balance durante el primer trimestre de 2010***

Las principales variaciones en el balance se producen en el capital, debido a la Ampliación no Dineraria, por lo que el balance consolidado a 31 de marzo de 2010, así como la cuenta de resultados que se incluye a continuación, recoge los estados financieros de las 3 sociedades incorporadas al Grupo Fergo Aisa (Atefor, Tècniques y Pubaser). A raíz de la aportación a Fergo Aisa de las participaciones sociales de estas 3 sociedades, la Sociedad ha registrado un fondo de comercio de 18,4 millones de euros. Dichas participaciones fueron valoradas por un experto independiente en 29 millones de euros. Las partidas “deudores”, “acreedores” y “existencias” incorporan los saldos de clientes y proveedores y acreedores de dichas sociedades. La deuda financiera incorpora también las deudas con entidades de crédito que ascienden a 5,5 millones de euros y corresponde principalmente a líneas de descuento y crédito para la actividad constructora.

CUENTA DE RESULTADOS ( <i>Datos no auditados</i> )	31/03/2010		31/03/2009
	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios.....	27.697.532,43	-28,52	38.750.756,95
Otros ingresos de explotación .....	498.477,39	42,43	349.988,76
Variación de existencias.....	887.670,90	-105,47	-16.236.485,45
Aprovisionamientos .....	-26.520.918,12	11,54	-23.777.644,38
<b>Margen bruto de explotación .....</b>	<b>2.562.762,60</b>	<b>380,58</b>	<b>-913.384,12</b>
Gastos de personal.....	-1.235.521,88	185,66	-432.520,57
Variaciones de las provisiones de tráfico .....	4.903.706,26	-26,08	6.633.583,16
Resultados por deterioro y enajenaciones.....	-2.898,26	--	0,00
Otros gastos de explotación.....	-1.471.443,77	20,58	-1.220.299,93
<b>Resultado bruto de explotación.....</b>	<b>4.756.604,95</b>	<b>16,95</b>	<b>4.067.378,54</b>
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado .....	-71.582,32	200,10	-23.852,69
<b>Resultado de explotación .....</b>	<b>4.685.022,63</b>	<b>15,86</b>	<b>4.043.525,85</b>
Ingresos financieros.....	0,00	-100,00	10.862,00
Gastos financieros y asimilados .....	-4.056.293,92	-21,41	-5.161.104,11
Deterioro de instrumentos financieros.....	-339.118,03	--	0,00
Participación en resultados de sociedades por el método de participación .....	0,00	--	0,00
<b>Resultado financiero .....</b>	<b>-4.395.411,95</b>	<b>-14,66</b>	<b>-5.150.242,11</b>
Beneficio por enajenación de activos no corrientes.....	0,00	--	0,00
<b>Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>289.610,68</b>	<b>126,17</b>	<b>-1.106.716,26</b>
Impuesto sobre Sociedades .....	0,00	--	0,00
<b>Resultado consolidado del ejercicio .....</b>	<b>289.610,68</b>	<b>126,17</b>	<b>-1.106.716,26</b>
<b>Resultado actividades interrumpidas .....</b>	<b>0,00</b>	<b>--</b>	<b>0,00</b>
Accionistas minoritarios.....	36.090,78	--	0,00
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante .....</b>	<b>325.701,46</b>	<b>129,43</b>	<b>-1.106.716,26</b>

### **Resultados del primer trimestre de 2010**

En el primer trimestre de 2010, los ingresos del Grupo Fergo Aisa ascendieron a 27,7 millones de euros, que incluyen 24,6 millones de euros procedentes de la venta de terrenos a entidades financieras, correspondiendo el resto a la actividad de construcción. En 2009, las ventas ascendieron a 38,7 millones de euros, procedentes de las entregas de activos en pago de deudas, principalmente del acreedor que presentó la demanda de concurso en el ejercicio 2008. A 31 de marzo de 2010, el margen bruto de explotación alcanzó 2,5 millones de euros frente a las pérdidas por importe de 0,9 millones de euros del primer trimestre de 2009. A 31 de marzo de 2010, los gastos de personal se incrementaron en 0,8 millones de euros, a causa de la incorporación a las cuentas consolidadas del personal de Atefor, Tècniques y Pubaser, que asciende a un total de 72 empleados. No obstante, la Sociedad ha seguido una política de contención de gastos, de forma que los gastos de explotación solo se incrementaron en 0,2 millones de euros. Sin tener en cuenta el efecto de la incorporación de Atefor, Tècniques y Pubaser, los gastos de personal hubieran disminuido un 4%, mientras que los gastos de explotación se hubieran reducido un 30%.

Debido a la disminución de la deuda financiera a lo largo del ejercicio 2009 en 86,5 millones de euros, los gastos financieros del primer trimestre de 2010 han disminuido un 21%. El resultado final a 31 de marzo de 2010, presentó un beneficio de 0,3 millones de euros frente a unas pérdidas del ejercicio 2009 por importe de 1,1 millones de euros.

## **20.7 Política de dividendos**

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que eventualmente la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

En el marco de la novación del Contrato de Refinanciación que se describe en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro, la Sociedad ha asumido frente a las entidades financieras el compromiso de no repartir dividendos hasta la amortización del 50% del importe total del préstamo. Una vez amortizado dicho porcentaje, y siempre y cuando no existan desviaciones 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. Por tanto, la Sociedad no puede predecir cuándo podrá ser capaz de distribuir dividendos.

## **20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

A la fecha del presente Documento de Registro, los principales procedimientos judiciales que podrían afectar de manera más significativa al Grupo Fergo Aisa son los siguientes:

- La Sociedad ha sido demandada conjuntamente con 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 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, la Sociedad ha presentado nuevo recurso.
- La Sociedad ha sido demandada por Jones Lang “La Salle” en reclamación del pago de una factura originada por la intermediación de Jones Lang en la venta del edificio de Manuel Tovar de Madrid por un importe de 318.821,36 euros más intereses legales y costas.
- 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 10/09, 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 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 las devoluciones de cantidades que efectúe la Agencia Tributaria a Fergo Aisa.

- El Grupo Fergo Aisa ha sido demandado por la sociedad 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 1.102.000,00 euros de principal, más intereses y costas. Como medida preventiva se ha procedido al embargo de todos los activos inmobiliarios de Constructora Aldabea, S.L.
- El Grupo Fergo Aisa ha sido demandado por Caja Laboral Popular, en procedimiento de ejecución de hipoteca sobre los terrenos de Lesaka, en reclamación del pago de 7.000.000 de euros más intereses y costas. Se ha llevado a cabo la ejecución hipotecaria, subasta de las fincas y adjudicación de las mismas a favor de la entidad demandante.
- El Grupo Fergo Aisa ha recibido un total de vientes 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 vientes demandas notificadas: (a) 7 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 816.498,3 euros de principal, más intereses y costas; (b) 2 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) 13 demandas están en curso, siendo el importe global reclamado a la Sociedad por estas de 1.653.489,69 euros de principal, más intereses y costas.
- El Grupo Fergo Aisa ha recibido una reclamación por parte de la comunidad de propietarios de la promoción de Casares del sol por importe de 662.324 euros, más intereses y costas, que está en trámite judicial una vez contestada la demanda.
- El Grupo Fergo Aisa ha sido demandado por la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, por la falta de pago de una póliza de fianzamiento de dos avales, los cuales fueron ejecutados. El importe reclamado asciende a 231.431,71 euros de principal más intereses y costas.
- El Grupo Fergo Aisa ha recibido 22 demandas en relación con la promoción que ha realizado en Avenida Aragón 402 de Barajas (Madrid). El objeto de todas las demandas es solicitar la resolución del contrato de compraventa de inmuebles, así como la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, los intereses devengados y las costas procesales. Las referidas demandas están en curso. De las 22 demandas notificadas: (a) 11 ya han sido juzgadas por los tribunales, e Interbarajas 2004, S.L.U. ha sido condenada a devolver a los compradores las cantidades entregadas, que ascienden en su conjunto a 846.703,34 euros de principal, más intereses y costas; y (b) 11 demandas están en curso, siendo el importe global reclamado a la Sociedad por estas de 812.595,49 euros de principal, más intereses y costas.

Las cantidades reclamadas se encuentran registradas en el pasivo de la Sociedad, al igual que el resto de demandas de acreedores. La demanda de Ship & Boat, de la que ya se informó en el pasado ejercicio, sigue pendiente de resolución. En este caso, dado que Fergo Aisa no ha formalizado ninguna relación mercantil en ningún tipo de documento con la sociedad demandante, la Sociedad estima que dicha demanda no prosperará, por lo que no se ha registrado ninguna provisión. Por el resto de demandas, se ha registrado a 31 de diciembre de 2009 una provisión para gastos y costas de 9,5 millones de euros.

## **20.9 Cambio significativo en la posición financiera o comercial del emisor**

Al margen de la Ampliación no Dineraria, de la Ampliación por Compensación de Créditos, del Contrato de Refinanciación y del acuerdo de integración con el Grupo Fergo (véanse epígrafes 10.3, 21.1.a) y 22 del presente Documento de Registro), desde el 31 de diciembre de 2009, no se ha producido ningún cambio significativo adicional en la posición financiera o comercial del Grupo Fergo Aisa.

## **21 INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **21.1 Capital social**

#### **21.1.1 Importe del capital emitido**

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Fergo Aisa es de 100.779.062 euros, dividido en 100.779.062 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de 1 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Fergo Aisa están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona y cotizan en el SIBE.

#### **a) Número de acciones autorizadas**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 28 de mayo de 2007, autorizó al Consejo de Administración, para que acordara dentro del plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de dicha Junta General, la emisión de acciones hasta el importe máximo legalmente permitido de conformidad con lo previsto en el art. 153.1 b) de la LSA. Asimismo, en dicha Junta General se facultó al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en los términos establecidos en el art. 159.2 de la LSA.

Al margen de la autorización anteriormente indicada, en el marco de la integración con el Grupo Fergo según se detalla en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 2009, 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:

- (i) 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;
- (ii) 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
- (iii) 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 12 de febrero 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 próximamente la Ampliación Dineraria con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25 millones de euros.

**b) *Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente.***

Fergo Aisa tiene emitidas 100.779.062 acciones que están totalmente desembolsadas.

**c) *Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal***

El valor nominal por acción es actualmente de 1 euro, como consecuencia del acuerdo de reducción de capital, mediante la disminución del valor nominal de 6 euros a 1 euro por acción, que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad adoptó el 29 de julio de 2009 para compensar pérdidas, y que elevado a público el 18 de noviembre de 2009 y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 9 de diciembre de 2009.

**d) *Número de acciones de Fergo Aisa en circulación al inicio y al final del ejercicio 2009***

El número de acciones de Fergo Aisa en circulación al inicio y final del ejercicio 2009 era de 29.646.197 acciones.

**21.1.2 *Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.***

No existen acciones que no representen el capital de la Sociedad.

**21.1.3 *Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.***

A la fecha del presente Documento de Registro, Fergo Aisa no tiene acciones en autocartera.

**21.1.4 *Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.***

Fergo Aisa no tiene emitido ningún valor canjeable o con garantías. No obstante, y con respecto a valores convertibles, AISA realizó una emisión de bonos en agosto de 2006 por un importe de hasta 24.500.000 euros. El 18 de enero de 2010 la Asamblea de Bonistas acordó extender el plazo del vencimiento de la emisión hasta el 2018, otorgando la opción a los bonistas de poder convertir el 14 de agosto de los años 2011, 2012 y 2013 los bonos por acciones de la Sociedad (véase epígrafe 6.3 del presente Documento de Registro).

**21.1.5 *Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital.***

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital.

**21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.**

Fergo Aisa no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Fergo Aisa o de las sociedades del Grupo Fergo Aisa.

**21.1.7 Historial del capital social, resultando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.**

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 29 de julio de 2009, se realizó una reducción de capital social por compensación de pérdidas, que supuso la disminución del valor nominal de las acciones de 6 euros a 1 euro por acción. El capital social quedó establecido en 29.646.197 euros representado por 29.646.197 acciones de 1 euro de valor nominal.

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 29 de julio de 2009, se realizó una ampliación de capital por un importe de 71.132.865, que supuso la emisión de 71.132.865 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El capital social quedó establecido en 100.779.062 euros representado por 100.779.062 acciones de 1 euro de valor nominal.

**21.2 Estatutos y escritura de constitución**

**21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.**

Según establece el art. 2 de los Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto 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 de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en todo lo concerniente al objeto social, todo ello por cuenta propia y ajena.

La actividad propia de gestión administrativa en general, así como el asesoramiento fiscal y contable de toda clase de sociedades.

La adquisición, tenencia, administración, enajenación de toda clase de títulos, valores mobiliarios, activos financieros, derechos, cuotas o participaciones en sociedades individuales o sociales, todo ello por cuenta propia, excluyendo la intermediación y dejando a salvo la legislación propia del mercado de valores y de las instituciones de inversión colectiva.

Los Estatutos Sociales de Fergo Aisa pueden consultarse en el domicilio social de la misma sito en calle Muntaner 340, Barcelona. Asimismo, pueden consultarse en su página *web* ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)).

**21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativo, de gestión y de supervisión.**

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Al amparo de lo establecido en el art. Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro el Reglamento del Consejo de Administración de Fergo Aisa, S.A. que puede consultarse en la página *web* de Fergo Aisa ([www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)) y en la de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

### ***21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.***

Todas las acciones en que se divide el capital social de Fergo Aisa son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones a sus titulares.

Las acciones de Fergo Aisa no llevan aparejada prestación accesoria alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de Fergo Aisa.

### ***21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.***

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Fergo Aisa sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

### ***21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.***

Según lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales de accionistas y las condiciones de admisión son las siguientes:

#### **Forma de convocatoria y suministro información**

La Junta General, ordinaria o extraordinaria, de accionistas se convocará por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en Barcelona, por lo menos 1 mes antes de la fecha fijada para su celebración. Esta previsión resulta de la aplicación del art.97.1 LSA en la redacción dada al mismo por la Ley 19/2005 de 14 de noviembre y prevalece sobre lo dispuesto en los Estatutos Sociales de la Sociedad. No está prevista la modificación de los Estatutos Sociales para modificar esta previsión.

El anuncio expresará la fecha y lugar de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el orden del día, así como el número de acciones de necesaria posesión para ejercitar el derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas. Asimismo, hará constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. El anuncio consignará igualmente el lugar y el horario en el que se ponen a disposición del accionista los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General, el informe de Gestión, el informe de los auditores de cuentas, el informe sobre gobierno corporativo y otros informes preceptivos o que se determinen por el Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad que asiste al accionista de solicitar y recibir el envío gratuito de todos los documentos mencionados.

Si la Junta General de Accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con 8 de antelación a la fecha de la reunión. Una copia del anuncio convocando la Junta General se insertará en la página *web* de la Sociedad.

Los administradores deberán convocar la Junta General Extraordinaria cuando lo solicite un número de socios titular de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente al Consejo de Administración para convocarla.

Los administradores confeccionarán el orden del día, incluyendo necesariamente los asuntos que hayan sido objeto de solicitud.

### **Solicitud información**

A partir de la publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social o a través de la página *web* de la Sociedad, las cuentas anuales, la propuesta de aplicación del resultado, el informe de gestión, el informe sobre gobierno corporativo, el informe de los auditores de cuentas o cualquier otro que fuera preceptivo.

Desde la fecha de convocatoria de la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y en la página *web* de la Sociedad las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación legalmente exigible. Asimismo, cuando legalmente proceda, podrán solicitar su envío gratuito.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las aclaraciones o informaciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la CNMV desde la celebración de la última Junta General de Accionistas.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. En el lugar señalado para la celebración de la Junta General y el día de su celebración, existirá a disposición del accionista la documentación a la que anteriormente se ha hecho referencia.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de lo antes indicado, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales.

No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

### **Derecho de asistencia**

Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de un mínimo de 75 acciones, siempre que las tengan inscritas en el correspondiente registro contable con 5 días de antelación a su celebración,

y dispongan de la correspondiente tarjeta de asistencia, que se expedirá con carácter nominativo por las entidades que legalmente corresponda.

El registro de las tarjetas de asistencia comenzará 1 hora y media antes de la señalada para la celebración de la Junta General.

Los accionistas que no posean el número de acciones antes señalado, podrán agruparse a efectos de asistencia, designando un representante, que deberá ser accionista.

### **Derecho de representación**

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona que deberá ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad de los sujetos intervinientes, y con carácter especial para cada junta.

Estas restricciones no serán de aplicación cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta General tendrá valor de revocación.

### **Solicitud pública de representación**

En el caso de que los propios administradores de la Sociedad, las entidades depositarias de las acciones o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. La delegación podrá incluir también aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la reunión, por así permitirlo la ley.

#### ***21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.***

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Fergo Aisa. Tampoco existe ninguna disposición que limite el número de votos que puede emitir cada accionista.

#### ***21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.***

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Fergo Aisa ni en ninguno de sus reglamentos internos que establezca el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad de sus accionistas.

### ***21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.***

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la LSA (Secciones Segunda y Tercera del Capítulo VI) en relación con los cambios en el capital.

## **22. CONTRATOS IMPORTANTES**

Al margen de los contratos celebrados por Fergo Aisa en el desarrollo ordinario de su actividad, la Sociedad ha celebrado, durante los 2 años anteriores a la fecha del Documento de Registro, los siguientes contratos relevantes:

### ***Acuerdo de integración con el Grupo Fergo***

En mayo de 2009 se firmó un acuerdo de integración con el Grupo Fergo. El acuerdo pretende compensar los distintos ciclos financieros a través de la diversificación y verticalización de las actividades de Fergo Aisa, generar oportunidades de negocio y sinergias con el Grupo Fergo y, en definitiva, obtener complementariedad entre las actividades y líneas de negocio de ambos grupos. En el epígrafe 6.1.2 “Estrategia del Grupo Fergo Aisa” se describe la estrategia del grupo resultante de la integración, que centrará su negocio, principalmente, en el ámbito de la construcción.

La integración de ambos grupos se realizó a través de las siguientes operaciones:

1. Ampliación no Dineraria mediante la aportación de la totalidad de las participaciones sociales de Atefor, Tècniques, y Pubaser en Fergo Aisa (véase el epígrafe 6.1.2).
2. Adquisición de la sociedad If If Slait al Grupo Fergo, que aglutina las actividades de promoción inmobiliaria (véase el epígrafe 5.2.2 del presente Documento de Registro).

Fruto del acuerdo de integración alcanzado, el Consejo de Administración de Fergo Aisa sometió a la Junta General Extraordinaria, de 29 de julio de 2009, y ésta aprobó, los siguientes acuerdos:

- Aceptar la dimisión presentada por todos los miembros del Consejo de Administración, entre los que se encontraba el Presidente, Genís Marfá Pons, y nombró a los nuevos miembros del Consejo de Administración.
- Reducir el capital por compensación de pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de 6 a 1 euros por acción, todo ello con el objeto de restablecer el equilibrio patrimonial.
- Ampliar el capital mediante aportaciones de las participaciones sociales de Atefor, Tècniques, y Pubaser por un importe de aproximadamente 29 millones de euros.
- Ampliar el capital mediante la compensación de créditos por un importe de aproximadamente 46 millones de euros.
- Ampliar el capital mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente a los accionistas, por un importe de aproximadamente 25 millones de euros.
- Autorizar la adquisición de 25 millones de acciones a título gratuito de Star Capital Partners, S.A. y de Promobarna 2000, sociedades controladas por Genís Marfá Pons, antiguo presidente de la Sociedad y por Juan Peña, con el objeto de que la Sociedad las entregue a los suscriptores de la Ampliación de Dineraria a razón de una acción liberada por cada acción suscrita.
- Cambiar la denominación social de la Sociedad por Fergo Aisa, S.A.

Con fecha 4 de enero de 2010, la Sociedad ha ejecutado la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, según se detalla en el epígrafe 21.1.1.a) del presente Documento de Registro.

Como se describe en el epígrafe 14, Carlos Fernández ha asumido la máxima responsabilidad en la gestión y dirección de los negocios de Fergo Aisa.

### ***Contrato de Refinanciación***

En agosto de 2006, Fergo Aisa suscribió con las Entidades Acreditantes el Contrato de Financiación, por un periodo de 5 años y un importe de 100 millones de euros, para financiar las actividades ordinarias del Grupo Fergo Aisa.

El incumplimiento de varias cláusulas de vencimiento anticipado del Contrato de Financiación originó un proceso de reestructuración de la deuda financiera de Fergo Aisa que concluyó en abril de 2010, con la de un contrato de novación del Contrato de Financiación (el Contrato de Refinanciación), cuyas principales características se describen en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro.

Previamente al Contrato de Refinanciación, la Junta General de accionistas de Fergo Aisa aprobó, las Ampliaciones de Capital por un importe total de 100.050.871. El 4 de enero de 2010, la Sociedad ejecutó la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, según se detalla en el epígrafe 21.1.1.a) del presente Documento de Registro.

La Sociedad tiene previsto ejecutar próximamente la Ampliación Dineraria por un importe nominal máximo de 25 millones de euros.

### ***Acuerdo para resolver la demanda de concurso***

En enero de 2009 se llegó a un acuerdo con ASEFA (acreedor que interpuso una demanda de concurso contra Fergo Aisa en abril de 2008) para resolver dicha demanda mediante la entrega de activos. Estos activos consistieron en la entrega como dación en pago de la deuda de un terreno y una vivienda en Ibiza, 3 viviendas en Murcia, 49 apartamentos en Casares (Málaga) y las promociones de San Jorge y Lakuntza en Navarra. Dichos activos estaban valorados en 17,5 millones de euros y tenían asociados una deuda hipotecaria de 9,5 millones de euros, que fue cancelada en dicho acuerdo.

## **23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS**

### ***23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos***

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se incluye información del informe de valoración realizado por Knight Frank de los activos del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2008. La información relativa a la valoración de los activos del Grupo Fergo Aisa se incluye con el consentimiento de Knight Frank.

Knight Frank es una entidad que se dedica, entre otras actividades, a la realización de actividades de consultoría, evaluación, peritaje, explotación y administración de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos así como sobre viviendas y espacios comerciales.

Asimismo, en el epígrafe 20.4.1 se recogen las incertidumbres expresadas en el informe de auditoría emitido por BDO, que han sido incluidas con el consentimiento de BDO.

BDO es una sociedad que de ámbito internacional cuya actividad principal es la de prestar servicios de auditoría. Dicha entidad está inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S1273 y con sede en la calle San Elías, 29-35 08006 Barcelona.

### 23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos

La información procedente de terceros incluida en el presente Documento de Registro se ha reproducido con exactitud y, en la medida que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dicho experto, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

## 24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

<b>Documento</b>	<b>Domicilio social de ASIA</b>	<b>Página web de Fergo Aisa<sup>(1)</sup></b>	<b>Página web CNMV<sup>(2)</sup></b>	<b>Registro Mercantil de Barcelona</b>
Escritura de constitución .....	Sí	No	No	Sí
Estatutos sociales .....	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la Junta General de Accionistas .....	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento del Consejo de Administración .....	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores .....	Sí	Sí	Sí	No
Cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009.....	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondiente a los ejercicios 2007, 2008 y 2009.....	Sí	Sí	Sí	Sí

(1): [www.grupoaisa.com](http://www.grupoaisa.com)

(2): [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es).

## 25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

Véase el epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado en Barcelona, a 18 de mayo de 2010.

Firmado en representación de Fergo Aisa, S.A.  
P.P.

---

Carlos Fernández Gómez  
Presidente y Consejero Delegado