

Grupo Aisa



Junta General Extraordinaria de Accionistas

Composición accionarial del nuevo grupo



Fases toma de control de AISA

Punto de partida /
Acuerdo de Accionistas

Oferta Pública de
Adquisición (OPA)

Ampliación de capital
no dineraria en
Interlaken 2003, S.L

Ampliación de capital
en AISA

El 24 de Mayo de 2005 se establecen las bases y acuerdos necesarios por medio de los cuales se establece una nueva estructura accionarial. Hasta el 31 de Diciembre de 2004, el accionista mayoritario era Agrupacio Mutua del Comerç con un 80% aprox.

Una vez concluida la OPA el pasado 8 de septiembre, promovida por Promociones Vandix S.A, la composición del accionariado de AISA fue la siguiente:

Entidad	porcentaje
Agrupacio Mutua del Comerç i la Industria	65,50%
Promociones Vandix, S.A	21%
Accionistas minoritarios	13,50%

Después de la OPA se incorporan al consejo de administración el Sr. Genís Marfá y el Sr. Juan Pedro Peña, en representación de Promociones Vandix, S.A y Promobarna, S.A respectivamente.

Promociones Vandix S.A y Promobarna, S.A han incorporado a Interlaken 2003 S.L, por medio de una ampliación de capital realizada el pasado 20 de diciembre de 2005 y por valor de 36 MM€, el 60% de Interlaken Catalonia, el 33% de Claper 2003 S.A, el 100% de Proyectos y Obras Levante, S.A y la promoción de Cullera en la provincia de Valencia.

Condiciones de la ampliación de capital:

Tramos ampliación de Capital	Nº de acc. emitidas	Capital Social	Prima de Emisión
Primer tramo: Aportación no dineraria	14.305.113	85.830.678	71.525.565
Segundo tramo: Aportación dineraria	4.500.000	27.000.000	22.500.000
Total tramos ampliación capital	18.805.113	112.830.678	94.025.565

Por medio de la aportación no dineraria, Promociones Vandix, S.A, Promobarna, S.A y otros accionistas aportarán cerca del 78% de la sociedad Interlaken 2003, S.L.

Junta General Extraordinaria de Accionistas

Valor

Descripción Ampliación de capital



Primer tramo: ampliación no dineraria



Nº acc. Emitidas	14.305.113	157.356.243 €	Importe	85.830.678 €	Capital social
				71.525.565 €	Prima de emisión

	Nº Acciones
Promociones Vandix, S.A	4.727.152
Promo-Barna, S.A	8.244.712
Star Capital Partners, S.A	1.146.885
Iniciativas Fater, S.L	106.655
On Line Network, S.L	19.025
D. Josep Margalef Herrerias	19.886
D.Carles Pallejà Bustinza	19.025
5 Accionistas Minoritarios	21.773



**Aportan el 77,96% de
INTERLAKEN 2003, S.L
2.209.183 acciones**

Promociones y participadas Interlaken 2003, S.L	
Compañías participadas	Promociones
Interbarajas 2004, S.L	Zaragoza
Interlaken Catalonia, S.L	Estepona
Proyectos y Obras Levante, S.A	Casares
Claper 2003, S.A	Cullera

Valor

Descripción Ampliación de capital



Segundo tramo: ampliación dineraria



Nº acc. Emitidas

4.500.000

49.500.000 €

Importe

27.000.000 €

Capital social

22.500.000 €

Prima de emisión

Incremento Recursos Propios

Capital social 112.830.678 €
Prima de emisión 94.025.565 €

Incremento Fondos Propios 206.856.243 €

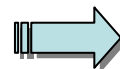


Fondos propios Grupo
AISA post Ampliación
Capital 272 MM €

Capital Social 158 MM €
Prima de Emisión 94 MM €
Reservas 20 MM €

Información financiera consolidada del Grupo

Nº Acciones a
31/12/2005 7.500.000



Nº Acciones post
ampliación capital 26.305.113

Valor

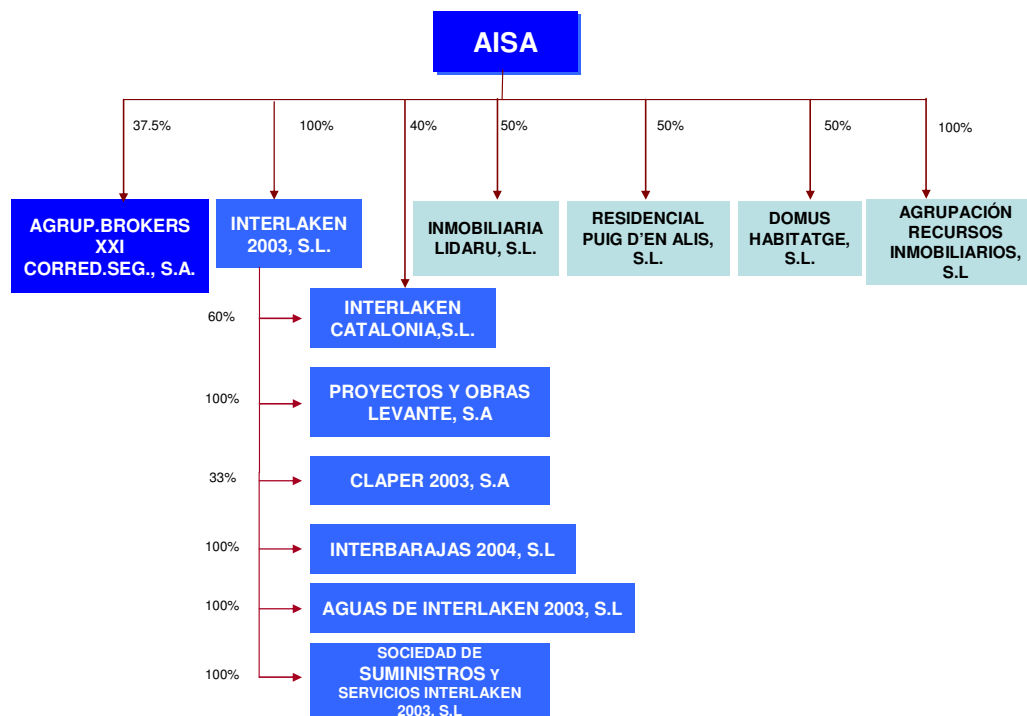
Principales magnitudes del grupo



Mapa de Sociedades del Grupo AISA



Composición del grupo después de la ampliación de capital en AISA



Fondos Propios	270 MM €
Cartera de viviendas a promocionar	40.000 unidades
Suelo Industrial	800.000 m ²
Promociones en curso	1.850 viviendas



Principales magnitudes del Grupo



Promociones



- Promociones no iniciadas
- Segmento industrial
- Promociones en curso
- Patrimonio en renta



Principales magnitudes del grupo



Generación de valor para el accionista



Medidas de Valor

VALORACIÓN DE ACTIVOS GRUPO AISA A 31/12/2005 pro-forma post ampliación de capital

NAV (VALOR PATRIMONIAL) 587.387.158

NAV por acción* 22,33

NNAV (VALOR PATRIMONIAL AJUSTADO) 476.546.421

NNAV por acción ajustado 18,12

* Nº Acciones 26.305.113

VALORACIÓN DE ACTIVOS GRUPO AISA A 31/12/2005 pro-forma post ampliación de capital (sólo tramo no dineraria)

NAV (VALOR PATRIMONIAL) 537.887.158

NAV por acción* 24,67

NNAV (VALOR PATRIMONIAL AJUSTADO) 427.046.421

NNAV por acción ajustado 19,58

* Nº Acciones 21.805.113

VALORACIÓN DE ACTIVOS GRUPO AISA A 31/12/2005

NAV (VALOR PATRIMONIAL) 170.752.717

NAV por acción* 22,77

NNAV (VALOR PATRIMONIAL AJUSTADO) 133.334.349

NNAV por acción ajustado 17,78

* Nº Acciones 7.500.000

Valor

Principales magnitudes del grupo

Generación de valor para el accionista



Fecha	Inversión (€ por acc.)	Dividendo (€ por acc.)	Fecha
04/11/1999	13,22	0,24	20/04/2000
		0,66	20/11/2000
		0,24	30/03/2001
		0,14	12/07/2001
		0,56	15/03/2002
		0,30	22/04/2003
		0,30	01/03/2004
		0,30	01/03/2005
		0,30	30/03/2006
Precio por acción (cierre 28/03/2006)		17,00	
Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R)		7,47%	

Valor

AISA en el mercado de capitales

Situación del grupo por capitalización bursátil



Ránking empresas Inmobiliarias por capitalización bursátil

	Sistema de contratación	Capitalización (mill. €)
Metrovacesa	Abierto	7.008
Colonial	Abierto	3.352
Fadesa	Abierto	3.333
Testa Inm. Renta	Fixing	2.714
Urbis	Abierto	2.450
Grupo Inmocaral	Abierto	717
Sotogrande	Fixing	614
AISA		128
Montebalito	Fixing	99
Inbesos	Abierto	75
Urbas	Abierto	54

* Datos al cierre de la sesión del 28/03/2006
Fuente: Expansión miércoles 29/03/2006

Valor

Metodología de Valoración

Valoración por descuento de dividendos



		Tasa de Descuento (Ke)		
		18%	20%	22%
% Dividendos s/ Bº Neto Interlaken 2003	85%	11,37	10,38	9,52
	90%	11,52	10,51	9,64
	95%	11,66	10,65	9,76
	100%	11,81	10,78	9,88
% Dividendos s/ Bº Neto AISA	85%	10,04	9,16	8,40
	90%	10,63	9,70	8,89
	95%	11,22	10,24	9,39
	100%	11,81	10,78	9,88

Valoración Central

10,11 € / acción

El rango de valoración de AISA, de acuerdo con la metodología de descuento de dividendos, se sitúa entre 8,40 y 11,81 €/acción

Valor