

CNMV
A/A D. Angel Benito
MADRID

Barcelona, 28 de julio de 2009

Muy Sres. nuestros:

Con objeto de clarificar la situación del Grupo AISA, dados los diversos acontecimientos acaecidos en el último año, y con vistas al futuro levantamiento de la negociación de las acciones de AISA, les adjuntamos el siguiente hecho relevante, que pretende resumir los acontecimientos del último ejercicio y la situación actual en la que se encuentra el Grupo.

Suspensión de la negociación

El 14 de mayo de 2008 se suspende la negociación de las acciones de AISA en el Sistema de Interconexión Bursátil debido a la ausencia de opinión en el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2007. La ausencia de opinión del auditor fue debida a 2 motivos principales:

- Una limitación al alcance relativa a 2 inversiones financieras por importe de 18 y 5 millones de euros respectivamente. La primera correspondía a un contrato de cuenta en participación en una promoción de suelo industrial en Málaga y la segunda a un préstamo para la adquisición del 49,99% de una sociedad que tenía un litigio con la Generalitat por la reclasificación de unos terrenos. En ambos casos, según el auditor, no se disponía de información suficiente para analizar dichas inversiones.
- Una incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la cual dependerá de la decisión judicial definitiva referente a la demanda de concurso necesario presentada por un acreedor el 14 de abril de 2008 y a la renegociación de los plazos de vencimiento de los préstamos bancarios.

Circunstancias del ejercicio 2008

De esta forma el ejercicio 2008 viene 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 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, AISA se encuentra en un proceso de integración con el Grupo FERGO, tal como explicamos a continuación.

Respecto a la demanda de concurso, el 25 de 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 el 14 de 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. Este acuerdo se consigue pagando la deuda con dicho acreedor con

activos del Grupo y disminuyendo al mismo tiempo la carga financiera asociada a dichos pasivos que ascendía a 11,4 millones de euros. Los activos entregados correspondían a las promociones de San Jorge y Lakuntza en Navarra, 49 apartamentos en Casares (Málaga), 3 casas en Churra (Murcia) y una casa y un terreno en Ibiza.

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. Este proceso se ha alargado hasta la fecha actual y se espera que sea finalizado en septiembre, en paralelo al proceso de integración con Grupo FERGO a través de la reducción y ampliaciones de capital que se van a proponer en la Junta Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio. Es de destacar, que entre AISA y las entidades financieras se ha establecido un pacto tácito de no iniciar acciones ejecutivas mientras dure dicho proceso.

Respecto a la deuda con los bonistas, se han iniciado conversaciones con el comisario del sindicato de bonistas para negociar el pago de la deuda. De momento es intención de AISA proceder a un anticipo del 20% del cupón a pagar antes del 14 de agosto, 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 y que describimos a continuación.

Al mismo tiempo a lo largo de 2008, se ha procedido a adecuar la estructura de personal del Grupo a la situación económica y financiera de AISA, habiendo reducido la plantilla media del Grupo a lo largo de dicho ejercicio en 42 personas, hasta 88 empleados. Este proceso ha seguido su curso en el primer semestre de 2009, siendo la plantilla actual del Grupo de 21 trabajadores.

Informe de auditoría del ejercicio 2008

Estos hechos y planes acaecidos entre el 2008 y el primer semestre de 2009, han favorecido la emisión el 30 de mayo de 2009 del informe de auditoría del ejercicio 2008 en el cual el auditor ha expresado una opinión con salvedades. Dichas salvedades se refieren a:

- incertidumbre por la recuperabilidad de los saldos de las 2 inversiones financieras por importe de 18 y 7,2 millones de euros respectivamente, ya registradas en 2007 y que fueron objeto de una limitación al alcance en dicho ejercicio
- incertidumbre por la posible existencia de minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias del grupo, que no son susceptibles de valoración objetiva a fecha actual.
- incertidumbre sobre la cobrabilidad de los préstamos otorgados a empresas del grupo
- incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones, la cual dependerá del éxito de la operación corporativa con el Grupo FERGO, de la renegociación de la deuda bancaria, de la recuperación del mercado inmobiliario y del apoyo de los accionistas e inversores.

Respecto a la inversión de 18 millones de euros formalizada mediante un contrato de cuenta en participación, cabe destacar que dicho contrato fue resuelto mediante entrega a Grupo AISA de los solares objeto de participación como dación en pago, de forma que dicha limitación al alcance de las Cuentas Anuales de 2007 se ha transformado en las Cuentas Anuales de 2008 en una salvedad por no registrar el correspondiente deterioro en función de

su valoración. A fecha actual, se ha registrado una provisión por deterioro en las cuentas del Grupo AISA por importe de 17 millones de euros, habiendo tenido en cuenta las cargas y el valor de mercado de dichos terrenos. En cuanto a la inversión de 7,2 millones de euros del ejercicio 2008 (que en el ejercicio 2007 ascendía a 5 millones de euros), que consiste en un préstamo por dicho importe y que está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene el prestatario de AISA con la Generalitat, el auditor ha transformado la limitación al alcance en una salvedad por incertidumbre después de conocer el informe emitido por los abogados de dicho prestatario confirmando la existencia de dicho litigio y su opinión sobre el mismo. A fecha actual, la Sociedad no ha registrado ninguna provisión por considerar que la resolución final será favorable. Respecto al resto de litigios no hay novedades significativas más allá de lo detallado en las Cuentas Anuales de 2008.

El mismo informe de auditoría refleja el acuerdo firmado de fecha 21 de mayo de 2009 con Grupo FERGO para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo FERGO pasen a ser los accionistas de referencia de AISA. Dicho acuerdo incluye una capitalización de deuda con los accionistas de referencia actuales, no incluida en su mayor parte en las cuentas anuales consolidadas y por un importe global de 24,2 millones de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital. Estas deudas corresponden principalmente a gastos por asesoramiento y gestión en el proceso de promoción y venta de determinados activos inmobiliarios, cuyo devengo y exigibilidad está principalmente ligado a la venta de los mismos. Dichas deudas son mantenidas con Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A. por un importe de 12,1 millones de euros respectivamente. Los activos inmobiliarios que dan lugar a estos pasivos son la promoción de 273 apartamentos turísticos en Casares de la sociedad Interlaken 2003, S.L. y la promoción de 549 apartamentos en Barajas y 16.000 m² de oficinas de la sociedad Interbarajas 2004, S.L. En el caso de los apartamentos de Casares, la obra se encuentra desarrollada al 70% por lo que no se ha entregado ningún apartamento. En el caso de la promoción de apartamentos de Barajas, se encuentra terminada, pendiente de finalizar trámites burocráticos, encontrándose vendida mediante contrato privado en un 40%. De esta promoción solo se han entregado 7 apartamentos, y se espera entregar el resto que se encuentran pre-vendidos antes de final de año. La promoción de oficinas de Barajas se encuentra desarrollada al 70% aproximadamente. El cálculo de la deuda se realiza sobre el 8% de los ingresos previstos por venta, habiéndose devengado y abonado por ventas ya realizadas en ejercicios anteriores 5,9 millones de euros. El resto pendiente de devengo y pago, que corresponde a los 24,2 millones de euros que se capitalizarán y que no incluyen la cifra anterior de 5,9 millones, se devengarán en el momento en que tanto Genís Marfà como Juan Peña pierdan su condición de principales accionistas y dejen de formar parte del Consejo de Administración.

Sobre el informe de auditoría del ejercicio 2008, se puede encontrar mayor detalle en la respuesta dada por la Sociedad a un requerimiento de la CNMV por las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 y publicado como ampliación de las cuentas anuales en la web de la CNMV. (www.cnmv.es).

Dado que ya no existe ausencia de opinión por parte del auditor, AISA solicitará en breve a la CNMV la reanudación de la negociación de sus acciones.

Futuro: integración con el Grupo FERGO

El proceso de integración con el Grupo FERGO mencionado anteriormente, supone la integración en AISA de todos sus negocios desarrollados a través de distintas sociedades, de construcción y promoción inmobiliaria, e implica la ejecución de los siguientes hechos que serán sometidos a aprobación en la Junta General Extraordinaria de accionistas que tendrá lugar el 29 de julio de 2009:

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

Una vez realizadas las ampliaciones de capital descritas, ningún accionista superará el 30% de participación en AISA, diluyéndose la participación de los actuales accionistas de referencia, Genís Marfà y Juan Peña. En concreto se espera que Carlos Fernández alcance una participación de aproximadamente el 18%, quedando diluida la participación de Genís Marfà y Juan Peña aproximadamente al 11% y al 4% respectivamente.

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

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

Descripción del Plan de negocio FERGOAISA

1. Estrategia corporativa de la integración

La integración del Grupo empresarial Fergo en el Grupo AISA, permite establecer las bases idóneas para desarrollar un Grupo empresarial catalán en el sector constructor e inmobiliario cotizado en bolsa, con la capacidad suficiente para gestionar de forma óptima el

ciclo económico recesivo actual y a la vez poder capturar y desarrollar las oportunidades que el mercado genere.

La *estrategia* de la operación corporativa se basa en aportar al Grupo 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**, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo.

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

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

En definitiva, esta operación se enmarca dentro de la estrategia corporativa del Grupo de modificar el modelo productivo con la finalidad de aportar las capacidades necesarias para 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 FERGOAISA

Partiendo de los objetivos estratégicos anteriormente definidos la estrategia de negocio a desarrollar por el Grupo 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, 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 FERGOAISA 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, nuestra estrategia de negocio refleja dos parámetros esenciales; la incapacidad por parte del mercado de absorber en los próximos dos 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 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.

Es en este escenario donde Grupos empresariales como FERGOAISA, 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, tendrán una oportunidad de crecimiento importante.

Por parte de la actividad de construcción, concretamente el segmento de la obra civil, generará una actividad recurrente importante en los próximos tres 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, generará nuevos modelos de negocio basados en una estrecha colaboración entre el ámbito público y el privado, generando interesantes oportunidades de negocio para grupos empresariales con importantes recursos financieros y generando un proceso de concentración entre el conjunto de compañías del sector.

A corto plazo la estrategia de negocio del Grupo 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 dos 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 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 FERGOAISA.

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

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

En definitiva, la nueva compañía tendrá una **mayor flexibilidad** para poder **gestionar** de forma óptima **su riesgo operativo y financiero** con el **objetivo** de ser referente en el mercado basado en la **eficiencia de su actividad** y la **innovación en sus productos**, para en definitiva **aportar un mayor y perdurable valor al accionista**.

3. Descripción del plan de negocio en el período 2009 – 2010

Dentro de este período a corto plazo, el presente ejercicio se destinará prácticamente a la integración de compañías y negocios, siendo de difícil aplicación y valoración la estrategia de negocio del Grupo de forma conjunta.

La **actividad inmobiliaria** se centra, durante este ejercicio y a lo largo del primer semestre del próximo año, en terminar los proyectos en curso con la finalidad de iniciar el desarrollo de nuevos proyectos en la medida que se detecte que el mercado los puede absorber debido a la recuperación de la demanda tanto en el segmento minorista como en el segmento inversor.

Nuestras previsiones actuales incluidas en el plan de negocio reflejan un período medio de comercialización del producto de 30 meses y una rigidez en los márgenes de las promociones que no esperamos que se recuperen antes del ejercicio 2012.

La **actividad constructora** tendrá un **papel estratégico clave** en la composición del nuevo Grupo FERGOAISA asumiendo diferentes roles, según la estrategia y plan de negocio previstos para dicho proceso de integración.

En un primer término la actividad constructora impulsará la generación de cash flow operativo aportando cerca del 95% del Ebitda agregado del Grupo hasta el ejercicio 2010, supeditado a la ejecución del proceso de integración en el ejercicio 2009. Dicha aportación se sustenta en la eficiente estructura vertical que la actividad constructora aportada por FERGO tiene en el sector, desempeñando su actividad tanto en obra civil como en edificación, prefabricados y manipulados del hierro, para la actividad privada como en proyectos de las distintas administraciones públicas.

Esta diversificación de clientes y actividades, permitirá al Grupo FERGOAISA capturar las oportunidades que el mercado generará en los próximos años en el segmento de obra pública en primer término, incorporando más adelante la actividad constructora en edificación con el inicio del próximo ciclo inmobiliario, no sólo con la actividad propia del Grupo sino con la de terceros.

En un segundo término la integración de dichas actividades en la cadena de valor inmobiliaria, permitirá posicionar al grupo FERGOAISA en el mercado como uno de los grupos inmobiliarios más competitivos en términos de eficiencia de producto y rentables para los accionistas en términos económicos.

Principales magnitudes económicas estimadas a corto plazo (en millones de euros)

	Período 2009	Período 2010
Cifra de negocio	103	229
Actividad inmobiliaria	75	132
Unidades entregadas	281	379
m2t / oficinas	5.130	11.470
Actividad construcción	28	97
Ebitda	0,8	13
% sobre cifra de negocio	0.8%	5.7%

Principales magnitudes de balance estimadas a corto plazo (en millones de euros)

	31.12.2009	31.12.2010
Activos inmobiliarios	569	487
Otros activos	121	93
TOTAL ACTIVO	690	580
Patrimonio neto	97	97
Exigible no corriente	160	160
Exigible corriente	433	323
TOTAL PASIVO	690	580

Notas:

- (1) El impacto de la actividad constructora proveniente del proceso de integración quedará supeditado a su período de ejecución. En este ejercicio impactan la mayor parte de los costes de integración y renegociación financiera de dicho proceso corporativo
- (2) En el exigible corriente del balance se incluye la deuda subrogable, que si bien tiene vencimiento superior al año, está financiando existencias que figuran como activos corrientes por lo que en cumplimiento de lo establecido en las NIIF tiene que figurar como deuda corriente

- (3) Las magnitudes aquí expuestas son aproximadas y están expuestas a ajustes y reclasificaciones de auditoría. Solo pretenden ofrecer una imagen aproximada de como quedaría la estructura patrimonial del Grupo AISA una vez incorporada la actividad inmobiliaria y constructora del Grupo FERGO.

Atentamente,

D. GENIS MARFA PONS
Presidente