

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

1) PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

De acuerdo con las excepciones que establece la Disposición transitoria segunda, la Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de intereses. Tal y como establece la disposición transitoria cuarta, a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y comparabilidad, la Sociedad ha realizado la conversión con fecha 1 de Enero de 2008, por lo que no se presentan cifras comparativas del ejercicio anterior. El principal impacto de la transición, es el derivado del cálculo de intereses implícitos.

2) ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo en este periodo, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales aprobadas, correspondientes al ejercicio 2007. La valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2008 ha sido realizada por Knight Frank España, emitiendo informe con fecha 16 de abril de 2009. El valor total de dichos activos ha ascendido a 526,9 millones de euros.

3) ESTACIONALIDAD O CARÁCTER CÍCLICO DE LAS TRANSACCIONES

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

4) EXISTENCIAS

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

Concepto	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2007
Productos terminados	146.191	135.237
Productos en curso y semiterminados	174.304	253.787
Materias primas y aprovisionamientos	494.711	569.666
Anticipos	2.920	5.358
Provisiones por deterioro	-282.438	-67.614
TOTAL	535.688	896.434

5) INMOVILIZADO E INMUEBLES DE INVERSIÓN

Movimientos de inmovilizado material

Excepto por la venta del edificio de Manuel Tovar y un local en Granollers, no se han producido variaciones significativas en los epígrafes de inmovilizado material, intangible e inmuebles de inversión.

El edificio de Manuel Tovar en Madrid, estaba registrado a 31.12.2007 a un valor neto de 33.646.287 euros (incluida provisión por deterioro), y ha sido enajenado por 35 millones de euros.

El local comercial de Granollers, estaba registrado a 31.12.2007 por un valor neto de 453.549 euros, siendo vendido por un importe de 400.000 euros.

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

6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

En junio de 2008 se ha enajenado la participación del 50% AISA tenía en la sociedad Residencial Puig d'en Alís, S.L., obteniendo un beneficio de 140.000 euros en la operación. Por este motivo, dicha participación ha salido del perímetro de consolidación del Grupo AISA. Dicha sociedad estaba realizando una promoción de 40 casas en Ibiza. Por otro lado, la sociedad Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. de la cual dependía al 50% la sociedad Wiltord Promodesarrollo, S.L. ha pasado a consolidar por el método de puesta en equivalencia.

7) LITIGIOS

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

Respecto a las demandas señaladas en las Cuentas Anuales del ejercicio 2007, referentes a la demanda de Ship&Boat y las demandas de 10 compradores particulares que solicitaban la devolución de anticipos por la compra de apartamentos de la promoción de Casares, se mantienen en la misma situación. Respecto a la demanda de Ship&Boat, no se ha provisionado ninguna cantidad ya que entendemos que dicha demanda no es aplicable a AISA por cuanto AISA no ha formalizado ninguna relación mercantil en ningún tipo de documento con la sociedad demandante. Las cantidades demandadas para la devolución de anticipos, se encuentran registradas en el pasivo de Interlaken 2003, S.L.

En este ejercicio se han recibido nuevas demandas por parte de entidades financieras por importe de 15,8 millones de euros, correspondientes a financiación vencida, y demandas de proveedores por importe de 15 millones de euros, habiendo llegado a un principio de acuerdo para un conjunto de proveedores cuya deuda asciende a 11,9 millones de euros. Todas las cantidades reclamadas, se encuentran registradas como pasivos.

8) ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

9) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

En la actualidad el Grupo AISA ha iniciado un proceso de renegociación de su deuda financiera mediante un mandato otorgado a Ahorro Corporación. Es destacar que en el presente ejercicio la deuda bancaria del Grupo ha disminuido en 82 millones de euros. A finales de 2008 la Sociedad sigue incumpliendo, al igual que a 31 de diciembre de 2007, los ratios exigidos en el contrato de préstamo sindicado y ha impagado la cuota de dicho préstamo sindicado correspondiente a agosto de 2008. Dicho préstamo sindicado también se ha incluido en el proceso de renegociación de la deuda financiera y se ha reclasificado como pasivo corriente. El proceso de renegociación sigue adelante, pendiente de la aportación anunciada de fondos para recapitalizar la sociedad.

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables" del Pasivo Corriente del balance consolidado, se incluyen 50,1 millones de euros que corresponden a préstamos concedidos a solares y promociones en curso con vencimiento superior a un año. La inclusión dentro del Pasivo Corriente es debida a que los activos que financian se encuentran registrados como existencias en el Activo Corriente, al ser dichos activos realizables en su estado actual.

10) INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

11) TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

• Transacciones con empresas del Grupo

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

• Transacciones con accionistas significativos

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

- Prestación de servicios con la sociedad Promo Barna 2000 por importe total de 76 mil euros.
- Prestación de servicios de gestión y asesoramiento con la sociedad Star Capital Partners, S.A. por importe de 809 mil euros.

- Servicios de construcción en las promociones de Barajas y Casares realizados por Arcasa Home por importe de 13 millones de euros
- Cancelación del contrato de compra del edificio de la calle Vergós en Barcelona a Nozar, S.A. por importe de 40 millones de euros, habiendo generado una pérdida de 6,8 millones de euros, de los cuales 5 millones de euros se había provisionado a 31 de diciembre de 2007.
- Contrato de préstamo de Genís Marfà Pons de 9,5 millones de euros.

12) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ver el apartado de litigios y el apartado de deuda financiera.