

NOTAS EXPLICATIVAS AL INFORME FINANCIERO SEMESTRAL

1) PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2) ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo en este periodo, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales aprobadas, correspondientes al ejercicio 2008. La valoración de los activos inmobiliarios se ha basado en el informe de valoración realizado por Knight Frank España a 31 de diciembre de 2009.

3) ESTACIONALIDAD O CARÁCTER CÍCLICO DE LAS TRANSACCIONES

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

4) EXISTENCIAS

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

Concepto	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009
Productos terminados	146.191	62.019
Productos en curso y semiterminados	174.304	109.437
Materias primas y aprovisionamientos	494.711	439.097
Anticipos	2.920	1.996
Provisiones por deterioro	-282.438	-266.904
TOTAL	535.688	345.645

5) INMOVILIZADO E INMUEBLES DE INVERSIÓN

Movimientos de inmovilizado material

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

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo no tiene compromisos de compra en firme de inmovilizado material o inmuebles de inversión.

6) VARIACIONES EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La única variación en el perímetro de consolidación corresponde a la salida de dicho perímetro de la sociedad Domus Habitatge, S.L. de la cual Fergo Aisa posee el 50%. Debido a que no se tiene el control sobre dicha sociedad y por su tamaño no es representativa (tiene un activo total de 1 millón de euros), se ha consolidado por el método de puesta en equivalencia, en lugar de por el método de integración proporcional. La sociedad Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. de la cual dependía al 50% la sociedad Wiltord Promodesarrollo, S.L. sigue consolidando por el método de puesta en equivalencia al igual que en el ejercicio 2008.

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. 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. Dichos activos han correspondido a promociones de la filial Construcciones Aldabea (San Jorge y Lakuntza), casas en Ibiza y Murcia y apartamentos en Casares de la filial Interlaken 2003.

Las demandas recibidas en la actualidad corresponden a entidades financieras por financiación vencida por importe de 42,2 millones de euros y a proveedores y acreedores por importe de 6,8 millones de euros.

Las demandas correspondientes a entidades financieras, están en fase de resolución dentro del proceso de refinanciación que se está llevando a cabo (ver apartado 9). 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 su curso. En este caso, dado que no Fergo Aisa no ha formalizado ninguna relación mercantil en ningún tipo de documento con la sociedad demandante, entendemos 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 9,4 millones de euros.

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 continúa el proceso de renegociación de su deuda financiera. Es destacar que en el ejercicio 2009 la deuda bancaria del Grupo ha disminuido en 87,7 millones de euros. A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad incumple los ratios exigidos en el contrato de préstamo sindicado y ha impagado la cuota de dicho préstamo sindicado correspondiente a agosto

de 2009. Dicho préstamo sindicado está siendo objeto de renegociación y en noviembre de 2009 se formalizó la novación del crédito sindicado formalizado en agosto de 2006. La novación se realiza por un importe de 83 millones de euros y a un plazo de 9 años, con 4 años de carencia sobre el principal. El Contrato de Novación está pendiente de cumplimentar con determinados hitos contemplados en dicho Contrato, que se corresponden con la ejecución y suscripción de las ampliaciones de capital aprobadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009, la conclusión del proceso de refinanciación ya pactado con las diferentes entidades financieras que mantienen préstamos bilaterales con la Sociedad, y la aprobación por parte de la Asamblea de Bonistas de los acuerdos de renegociación para el pago de cupón y principal. Por el momento en la Asamblea celebrada el 11 de enero se obtuvo un acuerdo con el sindicato de bonistas para prorrogar el plazo de vencimiento de la emisión de bonos hasta el 14 de agosto de 2018, incrementando el cupón a pagar hasta el 7% y otorgando la posibilidad a los bonistas de convertir los bonos en acciones. Al mismo tiempo el 4 de enero, dando cumplimiento a otro hito contemplado en el acuerdo de novación del crédito sindicado, se ejecutó la ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de 3 sociedades constructoras por parte de D. Carlos Fernández Gómez valoradas en 29 millones de euros y la compensación de créditos por importe de 42 millones de euros. Respecto al resto de condiciones, se está procediendo a novar los diferentes préstamos bilaterales del Grupo, estando a fecha actual, el 25% refinanciado y teniendo acuerdos pendientes de ratificación y/o firma con el 70%. La ampliación de capital dineraria, aprobada por la Junta General de Accionistas el 29 de julio de 2009 por importe de 25 millones de euros, se encuentra en fase de ejecución, pendiente de la refinanciación señalada.

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables “ del Pasivo Corriente del balance consolidado, se incluyen 154,4 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:

- Abono por certificaciones en servicios de construcción en las promociones de Barajas y Casares realizados por Arcasa Home por importe de 2,7 millones de euros

- Cancelación del contrato de compra del solar de Albufereta a Nozar, S.A. por importe de 68 millones de euros, habiendo generado una pérdida de 13,3 millones de euros, que ya estaba provisionada a 31 de diciembre de 2008.
- Cesión a favor de AISA por parte de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna, 2000, S.A. de la titularidad del solar de La Paloma en Málaga como dación en pago del contrato de cuenta en participación en la promoción a realizar en dicho solar por importe de 19 millones de euros.
- Servicio de gestión y asesoramiento por parte de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna, 2000, S.A. por importe de 18 millones de euros, que serán capitalizados en la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria el 29 de julio de 2009 y destinados a distribuir entre los accionistas que acudan a la ampliación de capital dineraria aprobada por dicha Junta. (sumada a la deuda de ejercicios anteriores, se capitaliza un total de 24,2 millones de euros)

12) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Los principales hechos posteriores al cierre del ejercicio, corresponden a los señalados en el apartado 9 anterior.