

PROMOCIONES VANDIX, S.A.

Barcelona, 15 de julio de 2005.

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Paseo de la Castellana, 19

28046, Madrid

Adjunto remitimos el CD ROM que contiene el folleto explicativo y el modelo de anuncio de la oferta pública de adquisición formulada por Promociones Vandix, S.A. sobre la totalidad de las acciones de Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.

El contenido del folleto explicativo y del modelo de anuncio que figuran en este CD ROM es idéntico a las últimas versiones de los mismos presentadas por escrito ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir los mencionados documentos por vía telemática.

Promociones Vandix, S.A.

P.p.

D. Genís Marfà Pons

**FOLLETO EXPLICATIVO DE LA
OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE
ACCIONES DE**

AGRUPACIÓ ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

FORMULADA POR

PROMOCIONES VANDIX, S.A

Julio 2005

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de ofertas públicas de adquisición de valores y demás legislación aplicable.

INDICE

I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA.....	3
I.1 Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada	3
I.2 Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente.....	3
I.3 Estructura del grupo de la Sociedad Oferente y socios principales.....	5
Vandix.....	5
Promobarna.....	7
I.4 Persona responsable del Folleto.....	9
I.5 Relación de las acciones de AISA de las que son titulares Vandix y Promobarna y operaciones realizadas por las mismas.....	10
I.6 Autocartera y participaciones de accionistas significativos y miembros del consejo de administración de la Sociedad Afectada.....	10
I.6.1 Autocartera.....	10
I.6.2 Accionistas significativos.....	11
I.6.3 Miembros del consejo de administración y accionistas con participaciones significativas de la Sociedad Afectada.....	12
I.7 Participación en el capital de Vandix y Promobarna por parte de AISA.....	12
I.8 Acuerdos entre Vandix y Promobarna y los miembros del órgano de administración de AISA o sus accionistas.....	13
I.9 Información sobre la actividad y la situación económica-financiera de Vandix y Promobarna y de los grupos a los que pertenecen.....	17
I.9.1 Vandix y grupo a que pertenece.....	17
I.9.2 Promobarna y grupo a que pertenece.....	20
II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.....	22
II.1 Valores a los que se extiende la Oferta.....	22
II.2 Contraprestación ofrecida por las acciones.....	23
II.3 Número máximo de acciones a las que se extiende la Oferta y número mínimo de acciones a las que se condiciona la efectividad de la Oferta.....	23
II.3.1 Número máximo.....	23
II.3.2 Número mínimo.....	24
II.3.3 Compromisos de Vandix y Promobarna.....	24
II.4 Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta	24
II.5 Declaración relativa a un posible endeudamiento de Vandix o de AISA para la financiación de la Oferta.....	24
II.6 Condiciones a las que está sujeta la Oferta.....	25
III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA.....	26
III.1 Plazo de aceptación.....	26

III.2	Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en que recibirán la contraprestación.....	26
III.2.1	<i>Declaración de aceptación.....</i>	27
III.2.2	<i>Publicación del resultado de la Oferta.....</i>	27
III.2.3	<i>Liquidación de la Oferta.....</i>	28
III.3	Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.....	28
III.4	Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente.....	29
IV.	OTRAS INFORMACIONES.....	30
IV.1	Finalidad perseguida con la adquisición e intenciones de la Sociedad Oferente sobre la actividad futura de AISA.....	30
IV.1.1	<i>Finalidad de la operación.....</i>	30
IV.1.2	<i>Reestructuración del grupo: ampliaciones de capital y venta de activos.....</i>	31
IV.1.3	<i>Planes de la Sociedad Oferente sobre la actividad futura de AISA.....</i>	43
IV.1.4	<i>Modificaciones en el órgano de administración y en los estatutos de AISA.....</i>	45
IV.1.5	<i>Negociación de las acciones de AISA.....</i>	47
IV.2	Derecho de la Competencia.....	47
IV.3	Disponibilidad del Folleto explicativo.....	48

I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA

I.1. Denominación, domicilio y capital social de la Sociedad Afectada.

La sociedad afectada por la presente Oferta Pública de Adquisición de acciones (en adelante, la “**Oferta**”) es Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A, sociedad anónima de nacionalidad española (en adelante, “**AISA**” o la “**Sociedad Afectada**”), con domicilio social en Barcelona, calle Roger de Lluria, número 119, con número de identificación fiscal A-60454360, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37.040, Folio 29, Hoja B-111.168.

AISA fue constituida mediante escritura pública otorgada el día 17 de diciembre de 1993 ante el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart, con el número 2.729 de su protocolo, bajo la denominación de AM GESTORS I SERVEIS, S.L; transformada en sociedad anónima y modificados sus estatutos mediante escritura autorizada ante el mismo Notario, D. Tomás Giménez Duart, en fecha 4 de diciembre de 1997, bajo 4.107 de su protocolo; cambiada su denominación social por la actual, Agrupació Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A, mediante escritura autorizada en fecha 24 de abril de 1998 ante el Notario de Barcelona, Juan Manuel Jorge Romero Bajo, con el número 2.653 de su protocolo.

El capital social de AISA que asciende a 45.000.000,00 euros, está representado por 7.500.000 acciones, de seis euros (6€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, admitidas a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona. Todas las acciones son de la misma clase y serie y están representadas por anotaciones en cuenta, y otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. La entidad encargada del registro contable es el Servicio de Compensación y liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, SCL BARNA.

I.2. Denominación, domicilio y objeto social de la Sociedad Oferente.

La Oferta se formula por PROMOCIONES VANDIX, S.A. sociedad anónima de nacionalidad española (en adelante la “**Sociedad Oferente**” o “**Vandix**”), con domicilio social en Barcelona, calle Tuset, número 5-11, 2º C, con número de

identificación fiscal A-58.849.035, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 10.598, Libro 9.592, Folio 8, Sección 2ª, Hoja B-108.276.

De acuerdo con el artículo 2 de sus estatutos sociales, la Sociedad Oferente tiene el siguiente objeto social:

“Artículo 2.- Su objeto social es:

A) Los servicios de intermediación mercantil (salvo los sujetos a regulación especial), export-import, representación de marcas, patentes, modelos y exclusivas de cualquiera empresas, así como el asesoramiento de mercado.

B) La inversión inmobiliaria y dentro de ella, la compraventa de terrenos y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones, en bloque o por departamentos, así como su cesión y explotación directa por cualquier título admitido en derecho incluido su arrendamiento activo e igualmente su promoción, urbanización, parcelación, construcción y aprovechamiento; la compraventa de garajes y parkings, su explotación, bien sea de carácter privado o bien de concesión pública (del Estado, Municipio o cualquier otro Organismo político, aunque fuese Autónomo).

C) Compraventa por cuenta propia de efectos y valores, públicos y privados, acciones y obligaciones de empresas de todo género, quedando excluidas las actividades que la legislación especial y, básicamente, la Ley del Mercado de Valores atribuye con carácter exclusivo a otras entidades, así como las propias de las Instituciones de Inversión Colectiva.

D) Fabricación, venta y comercialización de productos textiles químicos y alimentarios y de maquinaria y accesorios para la obtención, conservación y distribución o suministro de tales productos”.

La administración de Vandix está encomendada a un Administrador único, desempeñando el cargo en la actualidad D. Genis Marfa Pons.

La Sociedad Oferente fue constituida mediante escritura pública otorgada el día 8 de febrero de 1.989 ante el Notario de Barcelona, D. Julio Berberena Loperena, con el número 457 de su protocolo. Se adjunta como Anexo 1 al presente Folleto (i) una certificación del Registro Mercantil de Barcelona

acreditativa de la constitución, existencia y Estatutos sociales vigentes de la Sociedad Oferente y (ii) una certificación expedida por D. Genís Marfa Pons, Administrador Único de Vandix, acreditativa de que los estatutos sociales de la Sociedad Oferente siguen vigentes a esta fecha.

I.3. Estructura del grupo de la Sociedad Oferente y socios principales

Vandix

En el momento de presentación de la Oferta, la totalidad del capital social de Vandix pertenecía a GHI HOLDING, B.V, cuyo administrador es D. Genis Marfa Pons.

Con fecha posterior a la presentación de la Oferta, el 4 de julio de 2005, Star Capital Partners, S.A. y un grupo de personas físicas han adquirido por un precio de 397.377,41 euros, el 100% del capital de Promociones Vandix S.A, a GHI HOLDING, B.V.

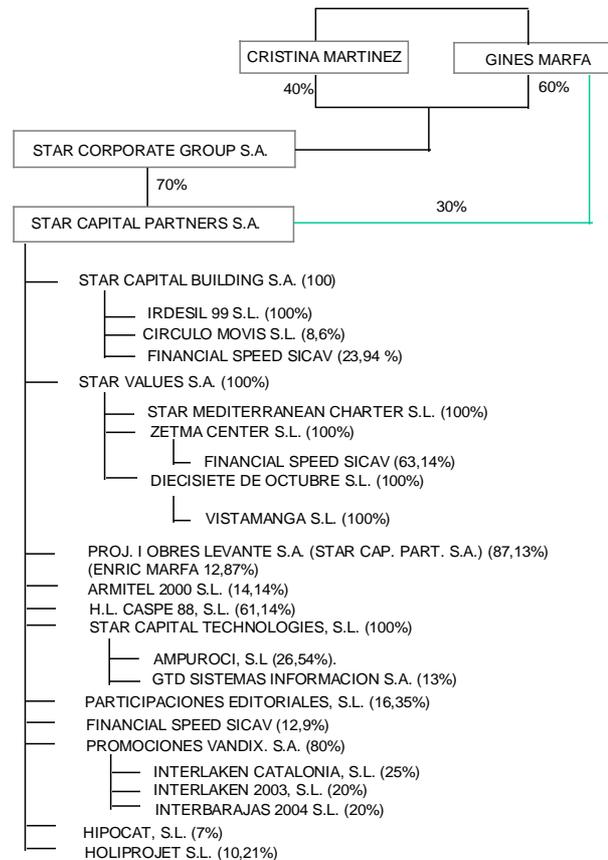
Tras esta operación y a la fecha del presente Folleto, GHI Holding, B.V, no tiene vinculación alguna con Vandix, ni con la Oferta ni con ninguna de las operaciones posteriores a la misma descritas en este Folleto.

A la fecha del presente Folleto la estructura del capital de Vandix es la que se expone a continuación.

Vandix es una sociedad anónima cuyo socio mayoritario, en cuanto ostenta el 80% del capital social de Vandix, es STAR CAPITAL PARTNERS, S.A. El 20% restante del capital social de Vandix está en manos de los siguientes accionistas, que son directivos del grupo Star Capital Partners S.A.

Accionistas	Porcentaje
Enrique Marfa Pons	5%
Poncio Puigdeval Planas	7,5%
Enrique Peiró Carbonell	7,5%

El organigrama del Grupo es el siguiente:



STAR CAPITAL PARTNERS, S.A. (en adelante “**STAR CAPITAL**”) es una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio en la calle Tuset 5-11, Barcelona, con CIF en vigor número A 58665605. Esta sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 23400, folio 199, hoja B-53802. Es administrador único de esta sociedad D. Genis Marfá Pons, con domicilio en la calle Tuset 5-11, 08006, Barcelona, España.

STAR CAPITAL está, a su vez, participada mayoritariamente por STAR CORPORATE GROUP, S.A. Sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio en la calle Tuset 5-11, 08006 Barcelona, España, con CIF en vigor número A-58762634. Esta sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 27291, folio 142, hoja B-100372. Es administrador único de esta sociedad D. Genis Marfá Pons, con domicilio en la calle Tuset 5-11, 08006, Barcelona, España.

STAR CORPORATE GROUP, S.A. pertenece a los siguientes socios: D. Genis Marfá Pons (60%) y a su esposa, Dña. Cristina Martínez Bordonau (40%).

En consecuencia, a la fecha del Folleto, Vandix se integra en un grupo cuya cabecera es la entidad STAR CORPORATE GROUP, S.A. A los efectos de la Ley del Mercado de Valores, D. Genis Marfá Pons ostenta el control de dicho grupo.

Promobarna

Tal y como se explica en el apartado 1.8 del presente Folleto, Vandix actúa de forma concertada para la toma de control de AISA, con la sociedad Promobarna 2000, S.A. Promobarna 2000, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española (en adelante "**Promobarna**"), con domicilio social en Barcelona, calle Muntaner, número 340 4,2, 08021 con número de identificación fiscal A-62872403, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 34595, Folio 218, Hoja B-252022.

Promobarna tiene por objeto social la promoción, urbanización, parcelación de terrenos y compraventa, al contado o a plazos, y cualquier otro acto dispositivo de administración de fincas, tanto rústicas como urbanas, construcción, rehabilitación de edificaciones, etc. Está administrada por un consejo de administración integrado por:

- (i) Presidente y Consejero Delegado: Promociones Vilaseca 2000 S.L, representada por Juan Pedro Peña Carrillo.
- (ii) Consejero: Esfer Asesores S.L, representada por Juan Bautista Fernández Araque.
- (iii) Secretario y Consejero Delegado, Terismer S.L, representada por D. José Pons Cardoner.
- (iv) Consejero: D^a Soledad Mercedes Peña Guadarrama.

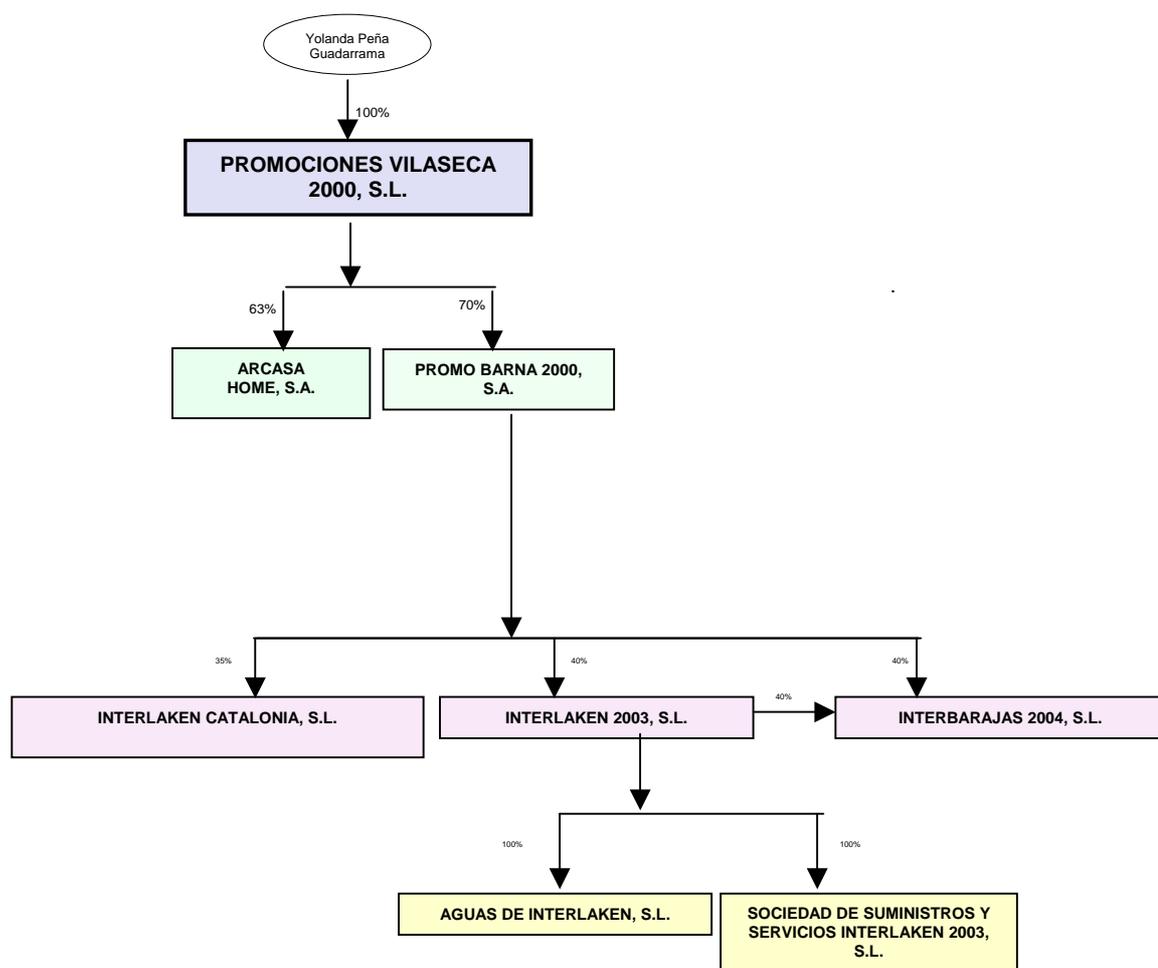
Son socios de Promobarna, Promociones Vilaseca, 2000, S.L, que ostenta el 70% de su capital social, y Esfer Asesores S.L y Terismer S.L, que se reparten el 30% restante.

Promociones Vilaseca 2000, S.L., está participada al 100% por una persona física: D^a Yolanda Peña Guadarrama. En consecuencia, D^a Yolanda Peña Guadarrama ostenta el control de Promobarna a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Promociones Vilaseca 2000, S.L. (en adelante “**Vilaseca**”) es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, con domicilio social en Barcelona, calle Muntaner, número 340 5,2, 08021 con número de identificación fiscal B-61246963, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 29466, Folio 191, Hoja B-151732.

Su objeto social es principalmente la compraventa de fincas rústicas y urbanas. El administrador único es D. Juan Pedro Peña Carrillo.

Se adjunta organigrama de Vilaseca.



Vandix y Promobarna son sociedades independientes, no existiendo entre ellas accionistas comunes, ni directos ni indirectos.

Sin perjuicio de lo anterior, ambas sociedades son socios en el negocio inmobiliario, a través fundamentalmente de Interlaken 2003, S.L. o en otros activos que va a ser aportados a Interlaken 2003, S.L, que supone el principal activo tanto de Vandix como de Promobarna. La participación de estas sociedades en Interlaken 2003, S.L. se describe en el apartado I.7 de este Folleto.

Vandix, Promobarna y AISA no mantienen ningún tipo de pacto para la gestión concertada de esas compañías.

I.4. Persona responsable del Folleto.

La responsabilidad del contenido del Folleto es asumida por D. Genis Marfa Pons, mayor de edad, con domicilio profesional en Barcelona, calle Tusset, 5-11, 2ºC y con documento nacional de identidad número 35022653 R, en su condición de Administrador Único de la Sociedad Oferente, quien declara que los datos e informaciones comprendidos en el presente Folleto son verídicos y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido. Asimismo, declara que el presente Folleto no omite ningún dato o información relevante ni induce a error.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 24/1888, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”), se hace constar expresamente que la incorporación del Folleto y de la documentación que lo acompaña, a los registros de la CNMV sólo implicará el reconocimiento de que dichos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará la responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información que pudieran contener.

Se incluyen como Anexo 2 la certificación del acuerdo del Administrador único de la Sociedad Oferente relativo a la Oferta.

I.5. Relación de las acciones de AISA de las que son titulares Vandix y Promobarna y operaciones realizadas por las mismas.

A la fecha del Folleto:

- (i) Ni Vandix, ni las sociedades del grupo en que se integra, ni los administradores o socios de estas sociedades, ni ninguna persona física ni entidad vinculada a los mismos, ni ninguna persona que actúe en concierto con los anteriores, tienen participación alguna, directa o indirecta, en AISA. Así mismo, ninguna de estas personas, han realizado operaciones con acciones de AISA, ni al contado ni a plazo, ni con instrumentos que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad Afectada, en los doce (12) meses anteriores al Acuerdo de Intenciones de fecha de 30 de diciembre de 2004.

- (ii) Ni Promobarna, ni las sociedades del grupo en que se integra, ni los administradores o socios de estas sociedades, ni ninguna persona física ni entidad vinculada a los mismos, ni ninguna persona que actúe en concierto con los anteriores tienen participación alguna, directa o indirecta, en AISA. Así mismo, ninguna de estas personas, han realizado operaciones con acciones de AISA, ni al contado ni a plazo, ni con instrumentos que den derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad Afectada, en los doce (12) meses anteriores al Acuerdo de Intenciones de fecha de 30 de diciembre de 2004.

Se hace constar que cada acción de AISA da derecho a un voto.

I.6. Autocartera y participaciones de accionistas significativos y miembros del consejo de administración de la Sociedad Afectada.

I.6.1. Autocartera.

De acuerdo con la información facilitada por la propia sociedad, AISA tiene a la fecha del Folleto 69.876 acciones en autocartera, lo que implica un 0,93% del capital social. Esta autocartera, tal y como señala el informe de gestión de AISA para el ejercicio 2004, se mantiene en línea con la que ostentaba la sociedad a 31 de diciembre de 2004. En esta fecha AISA

poseía en autocartera 64.498 acciones con un valor nominal de 386.988 euros, lo que representan un 0,86% del capital. Durante el ejercicio 2004 se adquirieron 65.843 acciones, por un valor nominal de 395.058 euros, a un precio medio de 6,93 euros, y se vendieron 3.000 acciones, por un valor nominal de 18.000 euros, a un precio medio de 9,10 euros. Estas adquisiciones y enajenaciones se realizaron con el objetivo de ofrecer contrapartida en condiciones de mercado.

Durante el ejercicio 2005, y hasta la inmovilización de la autocartera, se han realizado solo dos operaciones, por las que se han adquirido 5.378 acciones, por un valor nominal de 32.268 euros y a precio de 6,90 euros por acción. Estas adquisiciones se han realizado con el objetivo de ofrecer contrapartida en condiciones de mercado.

I.6.2. Accionistas significativos.

AISA está controlada por AGRUPACIO MUTUA DEL COMERC I DE LA INDUSTRIA, M.A.R.P.F (en adelante “**AMCI**”), que a la fecha del presente Folleto es titular de 5.868.533 de acciones, representativas del 78,25% del capital social de AISA. Esta participación la ostenta a través de las siguientes sociedades:

ACCIONISTA	Nº ACCIONES	%
AGRUPACIO MUTUA DEL COMERC I DE LA INDUSTRIA M.A.R.P.F.	3.632.845	48,44%
AGRUPACIO BANKPYME SEGUROS DE VIDA Y SALUD S.A.	1.708.697	22,78%
AMDIF, S.L	325.630	4,34%
AGRUPACIO BANKPYME PENSIONES E.G.F.P., S.A	150.000	2,00%
AMSYR AGRUPACIO SEGUROS Y REASEGUROS, S.A	50.861	0,68%
CARTERSALUD, S.A.	500	0,01%
TOTAL	5.868.533	78,25%

Debe hacerse constar que determinados fondos de pensiones gestionados por sociedades del grupo del Banco de la Pequeña y Mediana Empresa S.A, (AMCI es el accionista mayoritario de Banco de la Pequeña y Mediana Empresa S.A con un 33% del capital) ostentan una participación en AISA que representa aproximadamente el 7,9% del capital social de

AISA. Estos fondos son objeto de gestión profesionalizada independiente. Según informaciones suministradas por AMCI, está previsto que acudan a la OPA unas 122.000 acciones correspondientes a uno de los fondos, representativas del 1,63% del capital social de AISA. El resto de los fondos, a la fecha del Folleto, no ha tomado una decisión al respecto.

1.6.3 Miembros del consejo de administración y accionistas con participaciones significativas de la Sociedad Afectada.

De acuerdo con la información pública disponible, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Afectada poseen, a la fecha del Folleto, acciones representativas de su capital en las cuantías que se indican a continuación:

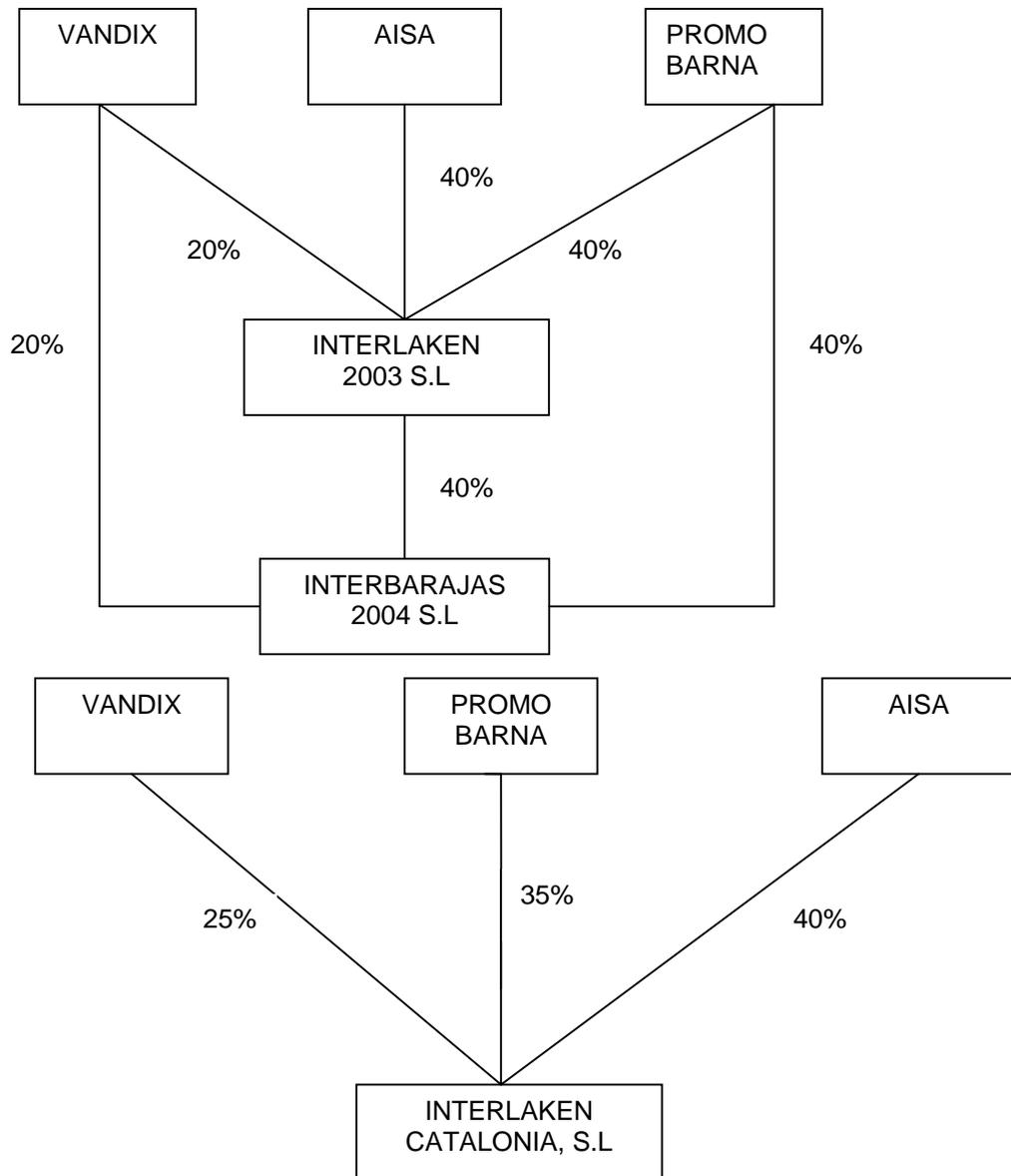
Nombre	Cargo	Participación directa		Participación indirecta		Participación total %
		Número de acciones	%	Número de acciones	%	
***Carretero Muñoz, Juan	Consejero Delegado	100	0,001	0	0,000	0,001
*Conejos Sancho, Jordi	Consejero Vicepresidente	2.603	0,035	0	0,000	0,035
**Navas Moreno, Miguel	Consejero	0	0,000	0	0,000	0,000
*Pachan Garriz, Nicolás	Consejero Presidente	0	0,000	0	0,000	0,000
*Romans López, Enrique	Consejero	0	0,000	0	0,000	0,000

- * Consejeros dominicales. En representación del 78,25% de AMCI.
- ** Consejero independiente.
- *** Consejero ejecutivo.

1.7. Participación en el capital de Vandix y Promobarna por parte de AISA.

AISA no tiene participación alguna ni en Vandix, ni en Promobarna, ni en las sociedades de los grupos a los que pertenecen.

Sin perjuicio de lo anterior, AISA participa en determinadas sociedades de las que son también socios Vandix y Promobarna. En concreto, a la fecha del Folleto, el detalle es el siguiente:



I.8. Acuerdos entre Vandix y Promobarna y los miembros del órgano de administración de AISA o sus accionistas.

Vandix y Promobarna han suscrito un acuerdo con el accionista mayoritario de AISA, AMCI, titular del 78,25% del capital social de AISA, en virtud del cual pactan la forma en que Vandix y Promobarna van a pasar a tener una participación de control en AISA, en el marco de un proceso de reestructuración. Adicionalmente, se establecen determinadas previsiones relativas al futuro gobierno de la sociedad.

Con fecha de 24 de mayo de 2005 se suscribe un pacto de accionistas (en lo sucesivo, el “ **Pacto de Accionistas**”) que modifica un Acuerdo de Intenciones previo suscrito con fecha de 30 de diciembre de 2004.

El Pacto de Accionistas tiene las siguientes características:

- (i) La finalidad principal del Pacto de Accionistas es regir los derechos y obligaciones de las Partes en relación con la operación de toma de control prevista de AISA por Vandix y Promobarna 2000,S.A. y fijar las normas por las que se regirá el futuro gobierno de AISA.
- (ii) Vandix y Promobarna adquirirán el control de AISA en un procedimiento que tiene dos fases:
 - a. OPA con la finalidad de que Vandix adquiera un 21% del capital social de AISA (que es la fase a la que se refiere el presente Folleto).
 - b. Ampliación de capital dineraria y no dineraria en AISA, con la finalidad de incorporar a la compañía efectivo y participaciones en promociones inmobiliarias propiedad de Vandix y Promobarna, en la forma en que se expondrá en el capítulo IV.1.2 del presente Folleto.

Estas operaciones están dirigidas a conseguir que al finalizar ambas fases Vandix y Promobarna ostenten aproximadamente el 73.5% del capital social de AISA, correspondiendo aproximadamente un 36.75% a cada una.

- (iii) En cuanto a la fase de OPA, se establecen las siguientes obligaciones:

- a. AMCI se obliga irrevocablemente a transmitir a Vandix sólo el número de acciones que sean necesarias para completar el porcentaje objetivo del 21%.
 - b. En caso de presentarse hipotéticas OPAS competidoras, AMCI se compromete irrevocablemente a no aceptarlas, salvo en caso de desistimiento de la Sociedad Oferente.
 - c. El precio de la OPA será de 9,5 euros por acción.
- (iv) Se establece el perímetro de la futura AISA acordando las operaciones necesarias para alcanzarlo, que incluyen las enajenaciones de determinados activos de AISA a AMCI y las ampliaciones de capital que se explican con detalle en el apartado IV.1.2 de este Folleto.
- (v) Se acuerda la composición del Consejo de Administración de AISA en los términos que se exponen en el apartado IV.1.4 del presente Folleto.
- (vi) Se acuerdan los siguientes objetivos y prioridades de la actuación corporativa futura de AISA:
- Acometer actuaciones de fortalecimiento de AISA con la entrada de nuevos accionistas y capital
 - Proceder a ampliar el accionariado de AISA impulsando activamente la búsqueda y captación de accionistas inversores, tales como instituciones financieras o fondos de inversión con el perfil institucional o inversor adecuado a la nueva situación y que compartan los nuevos objetivos propuestos
 - Dotar a AISA de mayor liquidez, a la vez que se ejecute y mantenga una política conservadora en AISA que asegure y priorice el cumplimiento de los compromisos de pago con los obligacionistas
 - Aportar y desarrollar proyectos de promoción inmobiliaria a los fines de que AISA cotice en el primer mercado de la bolsa española en el plazo más breve posible.

- (vii) Se regulan derechos de las partes en relación con transmisiones futuras de sus acciones. Estos derechos son:
- a. AMCI concede un derecho de adquisición preferente a favor de Vandix y Promobarna en los supuestos de venta total o parcial de su participación a terceros.
 - b. Vandix y Promobarna conceden a AMCI un derecho de acompañamiento (“tag along right”), en el supuesto de venta a un tercero de sus acciones. Este derecho consiste en la posibilidad, en el caso de que Vandix y/o Promobarna reciban una oferta de un tercero por todas o parte de sus acciones, de vender en las mismas condiciones a ese tercero, hasta el 50% de las acciones a las que se dirige la oferta. En suma, el tercero adquiriría el mismo número de acciones, pero AMCI tendría derecho a participar vendiendo hasta el 50% de las acciones que el tercero esta dispuesto a adquirir.
- (viii) El Pacto de Accionistas tiene una duración de tres años a contar desde la fecha de liquidación de la OPA. No obstante lo anterior, podrá terminar anticipadamente si se producen cualquiera de las siguientes circunstancias:
- a. Que AISA empiece a cotizar en el primer mercado de la Bolsa de Barcelona.
 - b. Que AMCI disminuya su participación en AISA por debajo del 15% del capital social. Sólo dará lugar a terminación anticipada la venta de sus acciones y no otras operaciones societarias que puedan diluir esa participación.

El Pacto de Accionistas cuyas características básicas se han expuesto en este apartado, se adjunta al presente Folleto como Anexo 3. Ni el Acuerdo de Intenciones previo ni ningún otro documento derivado o relacionado con el Pacto de Accionistas contienen informaciones relevantes que puedan afectar a hechos o circunstancias esenciales

para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta o que facilite su análisis o comprensión.

Se hace constar que no existe ningún otro acuerdo o pacto, verbal o escrito, entre las partes en relación con AISA y con la Oferta distinto del anteriormente expuesto, y que el acuerdo alcanzado no implica ni implicará ningún trato discriminatorio entre las partes del mismo y los restantes accionistas de AISA.

En consecuencia, el Pacto de Accionistas implica, por un lado, un pacto parasocial, de los previstos en el artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores, y por otro, un concierto entre las partes, con los efectos correspondientes sobre la imputación y declaración de sus participaciones en AISA, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, sobre comunicación de participaciones significativas en sociedades cotizadas y de adquisiciones por éstas de acciones propias.

I.9. Información sobre la actividad y la situación económico-financiera de Vandix y Promobarna y de los grupos a los que pertenecen.

I.9.1. Vandix y grupo a que pertenece.

Actividad de Vandix.

Vandix actúa como sociedad tenedora de participaciones en las sociedades que son titulares de las promociones inmobiliarias siguientes:

-20% de Interlaken 2003,S.L. (en adelante “**Interlaken 2003**”). Interlaken 2003 es una sociedad cuyo objeto social es la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Aparte de su participación en Interbarajas 2004, S.L, a la que nos referiremos a continuación, la sociedad explota principalmente una promoción situada en Casares (Costa del Sol) compuesta por un conjunto residencial de 527 viviendas, 360 apartamentos y una zona comercial de 87.939 metros cuadrados. Adicionalmente es propietaria de

una reserva de suelo de mas de 200.000 metros cuadrados en Estepona.

-25% de Interlaken Catalonia, S.L. Esta es una sociedad cuyo objeto social es la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. En la actualidad desarrolla una promoción de naves industriales en un polígono sito entre Arenys de Munt y Canet de Mar (Barcelona). Esta promoción consiste en la edificación de 90.000 metros cuadrados de naves industriales.

-20% de Interbarajas 2004, S.L, que es una sociedad inmobiliaria que explota una complejo de 1065 apartamentos turísticos en Madrid.

Actividad del grupo a que pertenece Vandix.

Vandix se integra en un grupo cuya matriz es Star Capital. Este grupo desarrolla actividades en diversos campos económicos:

- Star Capital Buildings, S.A. y H.L. Caspe 88 S.L. están dedicadas fundamentalmente al arrendamiento de inmuebles.
- Projectes i obras Levante, S.A. es una sociedad constructora.
- Vandix es una sociedad inmobiliaria.
- Armitel 2000, S.A., realiza actividades en el sector de la cinematografía.
- Star Capital Technologies, S.A. tiene participaciones en sociedades de alta tecnología.
- Participaciones editoriales, S.L. tiene participaciones en editoriales.

Las demás sociedades del grupo, cuyo organigrama se facilita en el apartado I.3, o están inactivas o tienen una actividad poco relevante.

Información financiera de Vandix.

Se acompaña como Anexo 4 el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, no auditada en cuanto que no existe la obligación de auditar, a 31 de diciembre de 2004 de Vandix. Vandix no

formula cuentas consolidadas en cuanto no tiene sociedades dependientes. Las principales magnitudes financieras son las siguientes:

	2003	2004
Fondos Propios	304.095,85€	397.377,41€
Cifra de Negocio	381.106,72€	141.253,91€
Total Activo	499.044,88€	691.929,83€
Endeudamiento	194.949,03€	294.552,42€
Resultados	256.184,23€	93.281,56€

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha del presente Folleto, Vandix no ha publicado datos más recientes, ni a la fecha se han producido variaciones significativas en la situación financiera de la Compañía distintas de las adquisiciones de los terrenos de Andorra y Zaragoza a que se describen en el apartado A.1 del apartado IV.1.2 del presente Folleto.

Información financiera del grupo a que pertenece Vandix.

El grupo al que pertenece Vandix no tiene obligación de formular cuentas consolidadas, debido a su reducido tamaño. Los datos financieros de Star Capital son los siguientes:

	2003	2004
Fondos Propios	2.538.353,59€	3.556.972,46€
Cifra de Negocio	1.208.757,59€	2.771.417,94€
Total Activo	4.357.482,23€	5.926.574,86€
Endeudamiento	1.819.128,64 €	2.369.602,4€
Resultados	147.463,94€	898.436,02€

Se acompaña como Anexo 5 cuentas anuales no auditadas de Star Capital a 31 de diciembre de 2004. Las cuentas no están auditadas, en tanto que no existe la obligación de verificarlas por auditores.

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha del presente Folleto, Star Capital no ha publicado datos más recientes, ni hasta la fecha se han producido variaciones significativas en la situación financiera de la Compañía.

Los estados financieros de otras sociedades del grupo Star Capital no contienen informaciones relevantes que puedan afectar a hechos o circunstancias esenciales para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta o que facilite su análisis o comprensión.

1.9.2. Promobarna y grupo a que pertenece.

Actividad de Promobarna.

Promobarna es una Sociedad cuya actividad se centra en el mercado inmobiliario. Su principal inversión es la participación en Interlaken 2003 a la que nos hemos referido en el apartado anterior. Promobarna se integra en un grupo cuya principal actividad es la construcción de inmuebles, fundamentalmente a través de Arcasa Home.

Información financiera de Promobarna

	2003	2004
Fondos Propios	1.019.271,99	3.149.718,52
Cifra de Negocio	4.538.442,01	14.948.486,87
Total Activo	8.752.094,91	24.189.890,43
Endeudamiento	7.732.822,92	21.040.171,91
Resultados	528.035,52	2.130.446,53

Información financiera de Promociones Vilaseca

	2003	2004
Fondos Propios	97.277,60	212.751,90
Cifra de Negocio	370.212,42	325.430,38

Total Activo	3.121.820,37	4.040.213,39
Endeudamiento	3.024.542,77	3.827.461,49
Resultados	17.390,27	115.474,30

Se adjuntan como Anexo 6 las cuentas anuales de Promobarna y Vilaseca, a 31 de diciembre de 2004. Promobarna y Vilaseca no tienen obligación ni de formular cuentas consolidadas ni de someter sus cuentas a auditoría, debido a su reducido tamaño, por lo que sus cuentas anuales son individuales y no auditadas.

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha del presente Folleto, ni Promobarna ni Vilaseca han publicado datos más recientes, ni en ese período se han producido variaciones significativas en la situación financiera de ninguna de estas compañías.

Los estados financieros de otras sociedades del grupo no contienen informaciones relevantes que puedan afectar a hechos o circunstancias esenciales para la formulación de un juicio fundado sobre la Oferta o que facilite su análisis o comprensión.

II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.

II.1 Valores a los que se extiende la Oferta.

La Oferta se extiende a un total de 7.500.000 de acciones de AISA, de seis euros (6€) de valor nominal cada una, representativas del 100% del capital social en circulación a la fecha del Folleto.

En cumplimiento del Pacto de Accionistas descrito en el apartado I.8 del presente Folleto, AMCI ha inmovilizado 5.855.124 acciones representativas del 78,07%, con el compromiso de no acudir a la Oferta. Las 13.409 acciones restantes, que completan su participación en AISA serán vendidas en la Oferta. A su vez, AISA se ha comprometido a no acudir con su autocartera a la Oferta, autocartera que asciende a 69.876 acciones representativas del 0,93% del capital social, la cual ha sido, asimismo, objeto de inmovilización. Se acompaña como Anexo 7 los correspondientes certificados de Inmovilización.

De lo anterior se desprende que la Oferta se dirige de forma efectiva a la adquisición de 1.575.000 acciones, representativas del 21% del capital social de AISA. Esta cifra es la diferencia entre el 100% del capital social y las acciones que han sido inmovilizadas.

En todo caso, AMCI en el marco del Pacto de Accionistas se ha comprometido a transmitir a Vandix el número necesario de acciones para completar, junto con las acciones que Vandix haya adquirido en la OPA, el número de 1.575.000 acciones representativas del 21% del capital social. Esta transmisión, que será como máximo de 1.561.591 acciones se realizará en la misma fecha y al mismo precio que la OPA.

Las acciones de AISA cotizan en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, están representadas por anotaciones en cuenta, registradas en el Servicio de Compensación y liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, SCL BARNA, y otorgan a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

De acuerdo con la información pública disponible, AISA no ha emitido acciones sin voto, obligaciones convertibles, clases especiales de acciones ni otros títulos o valores negociables que puedan dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones.

Los términos de la Oferta son idénticos para todas las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende la Oferta, siendo la contraprestación ofrecida la señalada en el apartado II.2.

Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y derechos de terceros que limiten los derechos políticos y económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad, por persona legitimada para transmitir las según los asientos del registro contable, de forma que la Sociedad Oferente adquiera una propiedad irrevocable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores.

II.2. Contraprestación ofrecida por las acciones.

Vandix ofrece a los accionistas de AISA la cantidad de nueve con cincuenta (9,50) euros por acción, lo cual representa un 158,34% de su valor nominal. La contraprestación se pagará en efectivo y se abonará según lo establecido en el apartado III.2 de este Folleto.

II.3. Número máximo de acciones a las que se extiende la Oferta y número mínimo de acciones a las que se condiciona la efectividad de la Oferta.

II.3.1. Número máximo.

Como se ha indicado en el apartado II.1 anterior, la Oferta se dirige de forma efectiva a 1.575.000 acciones representativas del 21% del capital social de AISA que junto con las que han sido objeto de inmovilización suman el 100% de las acciones de la Sociedad Afectada. En consecuencia la Oferta no tiene límite máximo.

II.3.2 Número mínimo.

La efectividad de la Oferta no se condiciona a ningún porcentaje de aceptación.

II.3.3. Compromisos de Vandix y Promobarna.

Vandix y Promobarna y sus respectivos socios de control se comprometen a no adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, acciones de AISA fuera del procedimiento de la Oferta hasta la liquidación de la Oferta. Todo ello sin perjuicio de la adquisición, al mismo precio y en la fecha de liquidación de ésta, a AMCI de las acciones necesarias para alcanzar el 21% del capital social.

II.4. Garantías constituidas por la Sociedad Oferente para la liquidación de la Oferta.

Con el fin de garantizar el pago del precio de las acciones cuyos titulares acepten la Oferta, Vandix ha presentado ante la CNMV aval de carácter solidario otorgado por la entidad Banco Santander Central Hispano S.A. por un importe máximo de catorce millones novecientos sesenta y dos mil quinientos (14.962.500) euros, importe que cubre íntegramente la contraprestación ofrecida por el conjunto de los valores a los que se dirige la Oferta. Se adjunta copia del aval como Anexo 8.

II.5. Declaración relativa a un posible endeudamiento de Vandix o de AISA para la financiación de la Oferta.

Vandix financiará la adquisición de las acciones y los gastos de la Oferta, que son aproximadamente 15 millones de euros, parte con recursos con los que cuenta actualmente, que son, aproximadamente, 400.000 euros, y el resto mediante un contrato de financiación suscrito con la Sociedad Star Capital Partners, S.A, su matriz. Star Capital, a su vez, ha suscrito para financiar la Oferta, un préstamo por 14.775.000 con el Banco Santander Central Hispano S.A.

Las garantías otorgadas para la concesión de la financiación obtenida del Banco Santander Central Hispano S.A. son esencialmente: promesa de prenda sobre las acciones adquiridas en la OPA, promesa de prenda sobre los cash-flows y otros activos del Grupo Star Capital.

Adicionalmente Star Capital ha concedido a Vandix financiación por un importe máximo adicional de 10 millones de euros con objeto de financiar la ampliación de capital dineraria descrita en el apartado IV. 2, que se estima en 9,3 millones de euros. Para ello Star Capital además de liquidez disponible ha descontado un efecto cambiario por importe de 8 millones de euros en el Banco de Sabadell.

Ni el contrato de Star Capital Partners, S.A. con Vandix, ni el celebrado entre Star Capital Partners, S.A. y el Banco Santander Central Hispano S.A. contienen cláusulas o compromisos que puedan afectar a AISA. En particular, no existe compromiso alguno de permanencia de participación en AISA o de operaciones societarias relacionadas con ésta u otros compromisos que puedan suponer restricciones de la política de dividendos o de inversión prevista para AISA.

Se hace constar expresamente que de la presente Oferta no se derivará endeudamiento alguno para AISA.

II.6. Condiciones a las que está sujeta la Oferta.

La efectividad de la Oferta no se condiciona a la adquisición de un mínimo de acciones de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente declara que, a los efectos de lo previsto en el artículo 15.2 g) del Real Decreto 1197/1991, según ha sido modificado por el Real Decreto 432/2003, de 11 de abril, la eficacia de la Oferta no está sometida a ninguna condición de las previstas en el artículo 21 del citado Real Decreto.

III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA.

III.1. Plazo de aceptación.

El plazo de aceptación de la Oferta es de cincuenta (50) días a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios que, en los términos del artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona y en al menos dos periódicos. Se incorpora como Anexo 9 el modelo de texto de dicho anuncio.

Como fecha de publicación del anuncio en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona se entenderá la sesión bursátil siguiente a la de la fecha de la sesión a la que se refiera dicho Boletín.

El plazo de aceptación será contado de fecha a fecha, excepto si el primero y/o el último día fuesen inhábiles a efectos de negociación de la Bolsa de Valores de Barcelona. En tales casos, el plazo de aceptación, respectivamente, se iniciará o se extenderá automáticamente hasta el día hábil inmediatamente siguiente, a efectos de negociación en la Bolsa de Valores de Barcelona, finalizando en todo caso a las veinticuatro horas del último día del plazo. La Sociedad Oferente podrá prorrogar el plazo de aceptación en los términos previstos en el artículo 19.2 del Real Decreto 1197/1991.

Se adjunta en el citado Anexo 9, carta del Administrador Único de Vandix dirigida la Comisión Nacional del Mercado de valores, relativa a la publicidad de la Oferta.

III.2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en que recibirán la contraprestación.

III.2.1. Declaración de aceptación.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán irrevocables y no podrán ser condicionales. Aquellas declaraciones de aceptación que no reúnan estas características se reputarán inválidas y no podrán ser admitidas.

Los accionistas de AISA podrán aceptar la Oferta por la totalidad o parte de las acciones de las que sean titulares, en una o en varias declaraciones de aceptación.

En el momento de la aceptación, los accionistas de AISA deberán, junto con las declaraciones de aceptación de acciones, acompañar la documentación suficiente para que pueda realizarse la transmisión de las acciones y deberán proporcionar y acreditar la siguiente información: nombres y apellidos o denominación social, domicilio y número de identificación fiscal, o en caso de no residentes en España que no dispongan de número de identificación fiscal, número de pasaporte, nacionalidad y lugar de residencia.

Los titulares de acciones deberán manifestar su aceptación de la Oferta por escrito a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, a través de cualquier entidad miembro de dicha Bolsa, quien responderá de la titularidad y tenencia de las acciones a que se refieren dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de tercero que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su transmisibilidad.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará acciones cuyas referencias de registro sean posteriores al último día de plazo de aceptación de la Oferta. Es decir, aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberán haber sido adquiridas como máximo el último día del plazo de aceptación de la Oferta.

III.2.2. Publicación del resultado de la Oferta.

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el Folleto, o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona comunicará a la CNMV el número total de acciones que hayan aceptado la Oferta.

Conocido por la CNMV el total de aceptaciones, la CNMV comunicará en el plazo de tres días a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, a la Sociedad Oferente y a la Sociedad Afectada, el resultado de la Oferta.

La Sociedad Rectora publicará dicho resultado al día siguiente en el Boletín de Cotización.

III.2.3 Liquidación de la Oferta.

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A, entidad que actúa por cuenta de la Sociedad Oferente, según la designación del apartado III.4 siguiente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones serán realizados siguiendo el procedimiento establecido para ello por el Servicio de Compensación y liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, SCL BARNA, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la fecha de la sesión bursátil a la que se refiera el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona en el que se publique el resultado definitivo de la Oferta.

III.3. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.

Los titulares de las acciones de AISA que acepten la Oferta a través de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores S.A. no soportarán gasto alguno derivados de los corretajes de la participación obligatoria en la compraventa de un miembro del mercado ni de los cánones de contratación

de la Bolsa de Valores y de Servicio de Compensación y liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, SCL BARNA que serán asumidos por Vandix.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del aceptante otros intermediarios o miembros del mercado distintos del reseñado en el párrafo anterior, serán a cargo del aceptante el corretaje y los demás gastos de la parte vendedora en la operación, excepto los cánones de liquidación de Servicio de Compensación y liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, SCL BARNA y de contratación de la Bolsa de Valores que serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

En ningún caso, la Sociedad Oferente se hará cargo de las eventuales comisiones que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes derivadas de la aceptación de la Oferta.

Los gastos correspondientes al comprador correrán a cargo de la Sociedad Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

III.4. Designación del miembro del mercado que actuará por cuenta de la Sociedad Oferente.

Vandix ha designado a Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n, Boadilla del Monte, Madrid, con número de identificación fiscal A 79204319, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9672, Folio 157, Hoja 896008, como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición de acciones que pudieran resultar de la Oferta.

Se adjunta como Anexo 10 copia de la carta de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. en la que acepta su designación para el desempeño de las actuaciones señaladas anteriormente.

IV. OTRAS INFORMACIONES.

IV.1. FINALIDAD PERSEGUIDA CON LA ADQUISICIÓN E INTENCIONES DE LA SOCIEDAD OFERENTE SOBRE LA ACTIVIDAD FUTURA DE AISA.

IV.1.1. Finalidad de la operación.

La presente Oferta se enmarca en una operación más amplia de toma de control de AISA por parte de Vandix y Promobarna, proyectada en el Pacto de Accionistas que se describe en el apartado 1.8 del presente Folleto, acuerdo que prevé que Vandix y Promobarna lleguen a ostentar el 73% del capital social y AMCI quede como socio financiero de AISA. La citada operación se llevará a cabo a través de dos operaciones:

- (i) La Oferta, por la que Vandix adquirirá el 21% del capital social de AISA.
- (ii) Dos ampliaciones de capital con aportaciones dinerarias y no dinerarias, que se describe en el apartado IV.1.2 de este Folleto.

La estructura de esta operación y la finalidad última de la misma obedece a los siguientes objetivos:

- (i) Se trata de cambiar el modelo de negocio de AISA, pasando de ser una compañía con participaciones minoritarias meramente financieras en promociones inmobiliarias a participar mayoritariamente en proyectos inmobiliarios, controlando la gestión de los mismos.
- (ii) Incrementar el tamaño de AISA al incorporar activo en compañías de promoción inmobiliaria y construcción
- (iii) Al incrementar el tamaño, se persigue, asimismo, dotar de mayor atractivo a la acción, posibilitando la incorporación de nuevos accionistas, principalmente de carácter institucional, que permitan dotar de mayor liquidez a la acción y acometer el acceso al primer mercado.

Para la consecución de estos objetivos, las partes consideran fundamental reforzar los fondos propios de AISA.

Todo ello sin perjuicio que se lance una Oferta de Adquisición de Acciones por el 100% tal y como prevé la legislación vigente para cuando se pretenda tomar el control de una sociedad cotizada.

IV.1.2. Reestructuración del grupo: ampliaciones de capital y venta de activos.

A. Ampliaciones de capital.

Las operaciones de aportaciones de activos a AISA se van a realizar, en dos fases.

En la primera fase Vandix y Promobarna aportarán activos de su propiedad a Interlaken 2003, sociedad en que ambas compañías participan junto a AISA tal y como se recoge en el apartado I.7 del presente Folleto. En la segunda fase se realizarán dos ampliaciones de capital en AISA, una con aportación dineraria y otra con la aportación de las participaciones que Vandix y Promobarna ostenten en el capital social de Interlaken 2003.

A.1 Ampliaciones de capital en INTERLAKEN 2003, S.L.

Con respecto a esta primera fase, y en línea con lo acordado en el Pacto de Accionistas, en el plazo de tres meses desde la liquidación de la Oferta, Vandix y Promobarna prevén aportar a Interlaken 2003, vía ampliación de capital, los siguientes activos:

- (i) Las participaciones representativas del 60% del capital social de la compañía mercantil INTERLAKEN CATALONIA, S.L, (de las que el 25% pertenecen a Vandix y el 35% a Promobarna) que desarrolla una promoción de naves industriales en un polígono sito entre Arenys de Munt y Canet de Mar (Barcelona).

Esta promoción consiste en la edificación de 90.000 metros cuadrados de naves industriales.

El 100% de Interlaken Catalonia S.L. está valorado, aproximadamente, en un rango entre 2,5 y 3 Millones de Euros.

- (ii) Las participaciones representativas del 100% del capital social de PROJECTES I OBRES LEVANTE, S.A. Es una empresa constructora que lleva más de cuarenta años de actividad en el sector, especialista en la rehabilitación de edificios y oficinas, con unas ventas esperadas para 2005 superiores a los 15 millones de euros. Esta sociedad en el momento de la aportación será 100% de Vandix o de Star Capital. En la fecha del presente folleto se está verificando el proceso de adquisición a sus actuales titulares. Esta adquisición no se realizará a una valoración superior a la que aquí se está estableciendo para estos activos.

El valor de mercado aproximado se encuentra entre los 6,5 y 7,5 millones de euros.

- (iii) Las participaciones representativas del 60% del capital social de INTERBARAJAS 2004, S.L, (de las que el 40% corresponde a Promobarna y el 20% a Vandix) sociedad que gestiona una promoción residencial en Madrid compuesta por 1.065 apartamentos turísticos.

El valor de mercado aproximado para el 100% se encuentra entre 15 y 17 millones de euros.

- (iv) Una tercera parte de las participaciones sociales de una sociedad de nacionalidad andorrana propietaria de dos solares denominados “Finca de Casa Piedro” y “Finca Terra de l’Alma” situados en Canillo (Principado de Andorra). Esta sociedad se constituirá en fecha anterior a la ampliación de capital. En estas fincas se desarrollará una promoción de suelo residencial de 400 apartamentos a pie de pistas de la estación invernal de

Soldeu-el Tarter y en la que la superficie edificable será de aproximadamente 28.000 metros cuadrados.

Estas fincas son, en la actualidad, titularidad al 50% de Vandix y de Promobarna. Cada una de ellas aportará a Interlaken 2003 el 16,66% del capital.

El valor de mercado para el 33,33% aproximado se encuentra entre 4 y 5 millones de euros.

- (v) Otros activos. Vandix y Promobarna aportaran adicionalmente otros activos para completar la ampliación prevista. A la fecha del presente Folleto, estos activos están pendientes de delimitación definitiva, no obstante los que están previstos son: unos terrenos en Cullera, propiedad al 100% de Promobarna, en la que se desarrollará una promoción de 200 apartamentos en la playa y unos terrenos en Zaragoza, propiedad al 40% de Vandix y 60% de Promobarna, en la que esta previsto el desarrollo de aproximadamente 2.100.000 metros cuadrados de suelo fundamentalmente residencial y complemento de suelo terciario. La valoración aproximada de estos activos es de 90 millones de Euros. De los que aproximadamente 55 millones de euros corresponden a Promobarna y 35 millones de euros a Vandix.

En conclusión, el valor total de la aportación que Vandix y Promobarna se proponen realizar en Interlaken 2003, ascenderá, aproximadamente, a 114 millones euros, de los cuales, aproximadamente, 48 millones de euros corresponden a Vandix, y los 66 millones de euros restantes a Promobarna. Una vez ejecutada la operación el capital social en Interlaken 2003 se distribuirá de la forma siguiente: AISA pasa a tener, aproximadamente, un 9% del capital y Promobarna (56%) y Vandix (35%) ostentarán el 91% restante.

En cualquier caso, debe tenerse presente que la valoración de estos activos no está cerrada. Estos valores, que deberán ser acordados con AMCI, han sido propuestos por Vandix y Promobarna, sin recurrir a

terceros o expertos independientes, cuya intervención no es necesaria en las aportaciones no dinerarias a sociedades de responsabilidad limitada. Por otro lado, las valoraciones serán validadas en el momento de la ampliación de capital no dineraria en AISA por la valoración que el experto independiente designado por el Registro Mercantil deba hacer de Interlaken 2003 a efectos de su aportación en AISA.

Las sociedades compradoras consideran que la valoración de los activos anteriormente expuesta es razonable y, en consecuencia, los activos identificados serán suficientes para lograr, junto con el resto de las aportaciones que las sociedades prevén realizar a AISA descritas en el apartado A.2, la estructura accionarial prevista en el Pacto de Accionistas, a saber, que las participaciones post-ampliación en AISA se aproximen a la distribución: AMCI+Minoritarios (26,5%) y Vandix+Promobarna (73,5%).

Aunque no se esperan variaciones significativas, en el supuesto que la valoración de los anteriores activos resulte insuficiente, Vandix y Promobarna manifiestan su intención de aportar nuevos activos, diferentes de los anteriores, para lograr la citada estructura accionarial en AISA.

A.2 Ampliaciones de capital en AISA.

El Pacto de Accionistas no establece plazo para realizar las operaciones que ahora se describen, no obstante es voluntad de sus firmantes que se lleven a cabo en el plazo de tiempo más breve posible a contar desde la ampliación de capital en Interlaken 2003. Estas operaciones consisten en dos ampliaciones de capital en AISA:

(i) Ampliación de capital no dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Se prevé una ampliación de capital no dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente, en la que los bienes a aportar serán la totalidad de las participaciones de Interlaken 2003 de las

que son titulares Vandix y Promobarna, de suerte que tras esta operación, AISA será titular del 100% del capital de Interlaken 2003.

Se solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones.

El importe definitivo de la ampliación se fijará en el momento de la adopción del acuerdo. La prima de emisión de las nuevas acciones se fijará atendiendo al valor de AISA en el momento de la adopción del acuerdo. En un principio, y salvo que se produzcan hechos que alteren la valoración de AISA, el valor indicativo de AISA será el de 9,5 euros por acción, lo que implica que la ampliación se realizaría por un nominal de 6 euros y una prima de 3,5 euros por acción.

Dado que se pretende aportar activos valorados en 134,6 millones de euros, de los que 79, 4 millones pertenecen a Promobarna y 55,2 millones a Vandix, y considerando como precio de emisión 9.5€, se prevé emitir, aproximadamente, 14.168.421 acciones, de las cuales Promobarna suscribirá, aproximadamente, 8.359.210 acciones y Vandix suscribirá, aproximadamente, 5.809.211 acciones.

(ii) Ampliación de capital dineraria.

Se prevé una ampliación de capital dineraria simultánea a la anterior cuya finalidad fundamental es completar la aportación realizada por Vandix, de tal modo que alcance una participación final en AISA semejante a la de Promobarna. En este sentido, Vandix tiene intención de suscribir 975.000 acciones de forma que junto con las 1.575.000 adquiridas en la OPA y las 5.809.211 que tiene previsto suscribir en la ampliación no dineraria descrita anteriormente, le permitan alcanzar en AISA una participación final de 8.359.211 acciones, prácticamente igual a la prevista para Promobarna. Se prevé que las acciones a suscribir por Vandix equivalgan, aproximadamente, a su parte proporcional en la ampliación de capital que se acuerde.

El importe definitivo de la ampliación se fijará en el momento de la adopción del acuerdo. La prima de emisión de las nuevas acciones se fijará atendiendo al valor de AISA en el momento de la adopción del acuerdo. En un principio y salvo que se produzcan hechos que alteren la valoración de AISA, el valor indicativo de AISA será el de 9,5 euros por acción, lo que implica que la ampliación se realizaría por un nominal de 6 euros y una prima de 3,5 euros por acción.

Se preverá la suscripción incompleta y se solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones.

Por otra parte, AMCI, a través de cualquiera de las sociedades de su grupo, tiene intención de suscribir, en cumplimiento del Pacto de Accionistas, las acciones que correspondan a multiplicar por un euro el número de las transmitidas a Vandix en la fecha de liquidación de la OPA conforme a lo dispuesto en el apartado II.1 de este Folleto. (Por ejemplo, si AMCI vende 100.000 acciones en la OPA, deberá acudir a la ampliación de capital con 100.000 euros). Esto implica que AMCI suscribirá como mínimo 1.411 acciones de AISA y como máximo 165.789, no teniendo intención de suscribir más acciones por encima de este máximo.

En todo caso, el importe definitivo de esta ampliación dependerá del número de accionistas minoritarios que hayan acudido a la OPA y de los que decidan el ejercicio de su derecho de suscripción preferente. Teniendo en cuenta lo anterior, en el caso de que todos los accionistas minoritarios acepten la OPA se emitirán 976.411 acciones, y en el supuesto contrario, de que ninguno acepte la Oferta y todos acudan a la ampliación de capital se emitirán, aproximadamente, 2.107.488 acciones.

En consecuencia, los porcentajes de participación que alcancen definitivamente Vandix, Promobarna y AMCI, dependerán del número de accionistas minoritarios que acudan a la ampliación. Así, si todos los minoritarios acudieran a la OPA, Vandix y Promobarna alcanzarían cada una después de la operación un porcentaje de

participación del 36,91% en AISA (73,82% en conjunto), correspondiendo a AMCI un 25,86%.

En el supuesto contrario, que ningún minoritario acuda a la OPA y todos ejercitaran su derecho de suscripción preferente en la ampliación dineraria, Vandix y Promobarna adquirirán cada una de ellas un 35,16% en AISA (70,32% en conjunto), quedándose AMCI con un 18,76%.

A efectos aclaratorios se presenta a continuación el cálculo de los escenarios máximos y mínimos antes explicados.

**ESCENARIO 1: MAXIMA PARTICIPACION FINAL DE VANDIX Y PROMOBARNA.
TODOS LOS MINORITARIOS ACEPTAN LA OFERTA**

POST-OPA		ACCIONES ACUMULADAS PORCENTAJES	
AMCI		5.855.124	78,07%
AISA (Autocartera)		69.876	0,93%
VANDIX		1.575.000	21,00%
TOTAL		7.500.000	100,00%
AMPLIACION DINERARIA		ACCIONES A SUSCRIBIR	
AMCI	1.411	5.856.535	69,09%
AISA (Autocartera)	0	69.876	0,82%
VANDIX	975.000	2.550.000	30,08%
TOTAL	976.411	8.476.411	100,00%
AMPLIACION NO DINERARIA		ACCIONES A SUSCRIBIR	
AMCI	0	5.856.535	25,86%
AISA (Autocartera)	0	69.876	0,31%
VANDIX	5.809.211	8.359.211	36,91%
PROMOBARNA	8.359.210	8.359.210	36,91%
TOTAL	14.168.421	22.644.832	100,00%

**ESCENARIO 2: MÍNIMA PARTICIPACION FINAL DE VANDIX Y PROMOBARNA
NINGUN MINORITARIO ACEPTA LA OPA. TODOS VAN A LA AMPLIACION DE CAPITAL DINERARIA**

POST-OPA	ACCIONES ACUMULADAS	PORCENTAJES
AMCI	4.293.533	57,25%
AISA (Autocartera)	69.876	0,93%
VANDIX	1.575.000	21,00%
MINORITARIOS	1.561.591	20,82%
TOTAL	7.500.000	100,00%

AMPLIACION DINERARIA	ACCIONES A SUSCRIBIR		
AMCI	165.789	4.459.322	46,42%
AISA (Autocartera)	0	69.876	0,73%
VANDIX	975.000	2.550.000	26,54%
MINORITARIOS	966.699	2.528.290	26,32%
TOTAL	2.107.488	9.607.488	100,00%

AMPLIACION NO DINERARIA	ACCIONES A SUSCRIBIR		
AMCI	0	4.459.322	18,76%
AISA (Autocartera)	0	69.876	0,29%
VANDIX	5.809.211	8.359.211	35,16%
PROMOBARNA	8.359.210	8.359.210	35,16%
MINORITARIOS	0	2.528.290	10,63%
TOTAL	14.168.421	23.775.909	100,00%

Las cifras y los cuadros anteriores están calculados tomando como hipótesis que el valor de AISA a efectos de las ampliaciones de capital es de 9,5€/acción, es decir, el precio de la OPA.

No obstante, se hace constar que se procederá a una nueva valoración de AISA en el momento de su propuesta a la Junta General de Accionistas. Dadas las especiales características que concurren en la valoración de las sociedades dedicadas primordialmente al negocio inmobiliario, que dependen del valor del suelo, cuyo valor esta fuertemente ligado a la calificación jurídica del mismo y a sus aprovechamientos urbanísticos, los cuales dependen, igualmente, de decisiones de las administraciones públicas con competencia en urbanismo; cabe la posibilidad de que la valoración de AISA se altere, y por ello, que las ampliaciones de capital impliquen un valor por acción distinto al que ahora se oferta. A estos efectos, debe tenerse presente que la normativa mercantil exige, ineludiblemente, la intervención de un

experto independiente en la valoración de las aportaciones no dinerarias, así como la obligación de recabar un informe de un auditor distinto al de la sociedad para elaborar un informe relativo a la valoración de la sociedad a los efectos de poder acordar en Junta la exclusión del derecho de suscripción preferente de acciones.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y con independencia de que resulta complicado aventurar posibles alteraciones en el valor de AISA, la valoración de AISA podría verse modificada al alza en el supuesto de que se verificase la aprobación de un convenio urbanístico que afectaría a los terrenos conocidos como Promoción Estepona II, que ocupa 814.000 m², que son en la actualidad propiedad de Interlaken 2003. La situación de estos terrenos se encuentra, en la actualidad, pendiente de aprobación por la Junta de Andalucía del Plan de Ordenación Territorial. De dicho Plan resultarán las directrices urbanísticas que afecten a esos terrenos. Con posterioridad a esta aprobación esta previsto la negociación de un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Estepona cuyo objeto será delimitar definitivamente la edificabilidad e iniciar el proceso urbanístico de calificación definitiva de dichos terrenos conforme a las directrices que resultan del Plan de Ordenación Territorial. En el supuesto de que llegara a firmarse dicho convenio, el valor de este suelo se incrementaría y, con ello, el valor de AISA. Debe tenerse en cuenta, dado que los activos susceptibles de revalorización son propiedad de Interlaken 2003, también aumentaría el valor de los activos que Vandix y Promobarna aportarían a la ampliación de capital.

En relación con lo anterior, se hace constar que la Sociedad Oferente no tiene informaciones relevantes adicionales sobre la marcha de este proceso, ni sobre los plazos en que éste pudiera completarse.

A la fecha del presente Folleto, no existen otras circunstancias que puedan modificar potencialmente el valor de AISA.

En el supuesto de que una nueva valoración de AISA alterase las anteriores previsiones, se realizarán los ajustes necesarios, incluyendo la aportación de nuevos activos, para que el porcentaje de AISA en manos

de Vandix y Promobarna al final de las ampliaciones de capital se aproxime, sin excederse, al 36,75% cada una, previsto en el Pacto de Accionistas.

B. Venta de determinados activos.

(i) Ventas de INMOBILIARIA SOCIAL DE L'AGRUPACIÓ MUTUA S.L. (en adelante "ISAM"), ASONE, S.L. (en adelante "ASONE") y GÓNDOLAS RESORT S.L. (en adelante "GÓNDOLAS").

Las partes del Pacto de Accionistas han acordado sacar, en el plazo de un mes desde la liquidación de la OPA, del perímetro de la futura AISA una serie de activos. En concreto las razones son las siguientes:

- (i) ISAM se dedica a la construcción de vivienda social, lo que no coincide con su plan estratégico.
- (ii) GÓNDOLAS y ASONE se venden debido a que la rentabilidad de sus activos no está en línea con el objetivo de las sociedades compradoras.

Para ello AMCI los adquirirá en las condiciones que se expondrán a continuación.

- (i) En el caso de ISAM, de la que AISA tiene una participación del 50%, se vende por un precio de 150.000 euros pagaderos al contado en el acto de transmisión. Asimismo, con carácter previo a dicha compraventa, ISAM deberá cancelar el préstamo que le tiene concedido a AISA por importe de 600.000 euros, más los intereses devengados a dicha fecha.
- (ii) GÓNDOLAS se vende por un precio total de 4.339.376,40 euros. Dicho importe será satisfecho de la siguiente forma:
 - a) La cantidad de 1.700.423,34 euros será aplazada (sin devengo intereses) y será satisfecha con cinco días de antelación a la fecha prevista en los respectivos vencimientos asumidos por AISA en el

original contrato de compraventa suscrito con los anteriores vendedores de participaciones de GÓNDOLAS RESORT.

- b) La cantidad de 2.638.953,06 euros quedará aplazada, con devengo de intereses calculado al EURIBOR a tres meses más un (1) punto porcentual, y será satisfecho en un solo pago a realizar el plazo de tres años a contar desde el 24 de mayo de 2005.

Asimismo, simultáneamente a dicha compraventa AISA y GÓNDOLAS RESORT, S.L. deberán novar el crédito concedido por AISA, cuyo principal pendiente de amortizar asciende a 3.000.714,85 euros. Dicha novación afectará únicamente al plazo de vencimiento y al tipo de intereses que quedarán como sigue: el vencimiento será el día anterior a la terminación de la vigencia del Pacto de Accionistas; y el tipo de interés será el de EURIBOR a tres meses más un (1) punto porcentual.

- (iii) ASONE se vende a un precio total de 800.000 euros, que quedará aplazado, con devengo de intereses calculado al EURIBOR a tres meses más un (1) punto porcentual, y será satisfecho en un solo pago a realizar el plazo de tres años desde el 24 de mayo de 2005

Asimismo, simultáneamente a dicha compraventa, AISA y ASONE, S.L. deberán novar el crédito concedido por AISA, cuyo principal pendiente de amortizar asciende a 3.000.000 euros. Dicha novación afectará únicamente al plazo de vencimiento y al tipo de intereses que quedarán como sigue: vencimiento será el día anterior a la terminación de la vigencia del presente acuerdo; y el tipo de interés será el de EURIBOR a tres meses más un (1) punto porcentual.

Por otro lado, las cantidades que GÓNDOLAS RESORT, S.L. y sus filiales y ASONE, S.L. adeudan a AISA y que ascienden a 2.900.000 euros serán abonadas a la misma a la firma del contrato de compraventa de participaciones.

Debe hacerse constar que los precios de venta acordado de GÓNDOLAS RESORT, S.L. y sus filiales, ASONE, S.L. e ISAM, S.L. responden a los siguientes criterios:

- (i) El precio a abonar por GÓNDOLAS RESORT, S.L. y sus filiales es el mismo que AISA pagó el 13 de julio de 2004 por su adquisición, a dos familias sin ninguna vinculación con AISA, más los gastos de la operación. Esta operación fue comunicada por Hecho Relevante de 14 de julio de 2004.
- (ii) El precio a abonar por ASONE, S.L., es el importe del capital que AISA aportó en diciembre de 2004. Con anterioridad a dicha fecha ASONE, S.L. estuvo inactiva.

En consecuencia, a juicio de Vandix, estas ventas no implicarán ventaja alguna ni trato de favor para AMCI, ni perjuicio para AISA.

(ii) Venta de AMREY PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

Con fecha de 2 de junio de 2005 se ha realizado una operación de compraventa en virtud de la cual INMOBEL PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L (sociedad que no tiene ningún tipo de vinculación ni con Vandix, ni con Promobarna, ni con AMCI, ni con sus respectivos grupos) adquiere el total de las participaciones que AISA ostentaba en AMREY PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L. (40%) y en AMREY HOTELS, S.L. (29,7%), por un importe conjunto de 16,8 millones de euros. INMOBEL PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L poseía anteriormente el 60% de AMREY PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L y un 23,69% de AMREY HOTELS, S.L. AMREY PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L es titular del 46,61% restante del capital de AMREY HOTELS, S.L.

El 20% precio se abonó el 2 de junio de 2005, quedando aplazado el resto.

En virtud de este acuerdo, se estipula, adicionalmente, la amortización anticipada de la totalidad del préstamo participativo, que AISA concedió a AMREY, que a 31 de diciembre de 2004, importa la cantidad de 48.081.000€

Esta operación no estaba contemplada en el perímetro pactado de AISA, no obstante lo cual Vandix y Promobarna, en cumplimiento de lo acordado establecidos en el Acuerdo de Intenciones de 30 de diciembre de 2004, fueron consultados sobre la misma.

Según nuestro criterio el precio refleja el valor actual de las participaciones vendidas y la operación es conveniente para AISA.

IV.1.3 Planes de la Sociedad Oferente sobre la actividad futura de AISA.

De acuerdo con las directrices acordadas en el Pacto de Accionistas, la actividad futura de AISA responderá a las siguientes líneas:

(i).- Estrategia y actividad futura y plan de inversión.

Es intención de Vandix y Promobarna aumentar en volumen el negocio patrimonial de AISA para conseguir ingresos recurrentes, equilibrar el negocio promocional de AISA y la reserva de suelo con el fin de garantizar la actividad de AISA a medio y largo plazo.

Para la consecución de estos objetivos se desarrollarán las siguientes políticas empresariales:

- Conseguir un mayor equilibrio entre promociones en curso y reserva de suelo situando las existencias en un 70% del balance de AISA. Para la consecución de este objetivo, los planes de inversiones se dividirán en dos líneas de actuación: adquisición de nuevo suelo para aumentar la reserva de suelo y adquisición de suelo ya urbanizado (con el fin de empezar la promoción inmediatamente).
- Llevar a cabo una política inversora en el cuatrienio 2006-2009 que garantice una entrega mínima de viviendas anuales. La finalidad es repartir el número de viviendas a entregar en varios ejercicios para con ello garantizar un nivel de ingresos mínimo en cada ejercicio.

(ii) Financiación de AISA en el futuro.

Una vez se obtenga el control de AISA se propondrá llevar a cabo su Plan estratégico y el Plan de Inversión descrito en el epígrafe anterior, para ello:

1. La Sociedad Oferente tiene intención de utilizar los recursos derivados de las desinversiones antes descritas. Así con la posición de tesorería que resulta del pago anticipado del préstamo participativo de 48.081.000€, resultante de la venta de AMREY PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L. y en AMREY HOTELS, S.L, AISA afrontará la amortización de la emisión de obligaciones cuyo saldo vivo a la fecha del Folleto es de 44 millones de euros, destinando el resto, 36 millones de euros, a planes de inversión.
2. AISA dispondrá de nuevos recursos en efectivo obtenidos en la ampliación de capital dineraria descrita en el apartado B.1 del apartado IV.1.2 del presente Folleto, que se situarán en un rango entre 10 y 20 millones de euros.
3. Vandix y Promobarna tienen intención de abrir la compañía a otros accionistas que aporten recursos, a través de ampliaciones de capital.
4. Aumentar el apalancamiento de AISA gracias a la mayor capacidad de endeudamiento de que dispondrá y siempre que permita una cobertura adecuada de los gastos financieros y el cumplimiento de la política de dividendos marcada en el Pacto de Accionistas.

(iii) Personal.

En lo relativo al personal de AISA, a la fecha del Folleto ni Vandix ni Promobarna tienen previstos cambios significativos respecto a las políticas seguidas por AISA.

En cuanto a los directivos, no se prevén modificaciones mas allá de la sustitución del actual consejero delegado que pasará a desempeñar el puesto de Director General adjunto.

(iv) Activos y pasivos.

Vandix y Promobarna no tienen intención de transmitir, disponer, ni realizar operación alguna sobre los activos y pasivos de AISA, fuera del curso ordinario de sus negocios, distintas de las anteriormente descritas.

(v) Política de dividendos.

En cuanto a la política de dividendos, es voluntad de los accionistas unidos en el Pacto de Accionistas, y siempre que ello sea posible conforme a la normativa mercantil aplicable, mantener o mejorar la actual política de reparto de dividendos. En todo caso, se intentará el reparto de dividendos de AISA desde el primer momento. El importe a repartir en concepto de cualquier tipo de dividendo y respecto de cada ejercicio será, como mínimo, de veinticinco céntimos de euro (0,25€) por acción o, en caso de que ello no fuera posible conforme a la normativa aplicable, será la máxima cantidad que legalmente se permita repartir.

Esta previsto que se acuerde un dividendo a cuenta de 0,20€ por acción para el ejercicio 2005, siempre que ello fuera legalmente posible. En cualquier caso, este dividendo se abonará una vez finalizada la Oferta.

IV.1.4 Modificaciones en el órgano de administración y en los estatutos de AISA.

Actualmente el Consejo de Administración de AISA está formado por cinco consejeros, siendo tres de ellos dominicales de AMCI, uno independiente y un Consejero delegado que es consejero ejecutivo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Pacto de Accionistas, inmediatamente después de la liquidación de la OPA, se procederá a la designación de dos nuevos consejeros en representación de Vandix y Promobarna, previa dimisión de dos de los actualmente designados. A su vez, en el

mismo Consejo se designará a Vandix como miembro de la Comisión de auditoría y control.

Posteriormente, y simultáneamente a la adopción de los acuerdos de ampliación de capital en AISA, se propondrá la ampliación del número de consejeros a ocho, se producirá la dimisión de un consejero y el nombramiento de nuevos consejeros para completar el siguiente reparto final:

- (i) AMCI: dos (2) consejeros.
- (ii) Promobarna: dos (2) consejeros.
- (iii) Vandix: dos (2) consejeros.
- (iv) Se procederá al nombramiento de (2) dos consejeros independientes a propuesta de Promobarna y Vandix.

Los cargos en el Consejo de Administración se repartirán de la siguiente manera:

- (i) El cargo de Presidente, que tendrá plenas funciones ejecutivas lo ejercerá Vandix, siendo la persona física representante de dicha entidad D. Genís Marfá Pons.
- (ii) El Vicepresidente será designado por AMCI.
- (iii) Se nombrará a Vilaseca como Consejero Delegado, siendo la persona física representante de dicha entidad D. Juan Pedro Peña Carrillo.

Tras estos nombramientos, ninguno de los tres socios mayoritarios controlará individualmente el Consejo. Regirá entre ellos la obligación de garantizar la eficacia de los acuerdos alcanzados, como de respetar este reparto del Consejo y la obligación de votar a favor de las medidas que estén en línea con los principios estratégicos acordados en el Pacto de Accionistas. En lo demás cada uno votará libremente sin sujetarse a acuerdo alguno entre ellos.

No existe ningún plan, proyecto o intención por parte de Vandix ni de Promobarna ni de sus accionistas de control, relativo a modificaciones de los estatutos sociales, fusiones, transformaciones y escisiones de AISA o de

las sociedades de su grupo, salvo las ampliaciones de capital descritas en el apartado IV.1.2 del presente Folleto, y las que se pudieran derivar de la entrada de nuevos accionistas conforme a lo previsto en el apartado IV.1.5.

IV.1.5. Negociación de las acciones de AISA.

No está prevista la exclusión de cotización de las acciones de AISA. Al contrario, es interés de Vandix y Promobarna que las acciones de AISA continúen negociándose en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona, cumpliendo los requisitos de negociación del citado mercado que resulten aplicables.

Adicionalmente, es interés de Vandix y Promobarna aumentar la liquidez de los valores para permitir su acceso al primer mercado de cotización. Para ello se prevé llevar a cabo, en los próximos cuatro años, contactos con inversores, principalmente institucionales, con la finalidad de que entren en el capital de AISA, mediante alguna ampliación de capital u otras operaciones que pudieran aumentar la difusión accionarial de la sociedad y, con ello, su liquidez bursátil. Como consecuencia de este proceso es muy probable que todas las participaciones de los accionistas mayoritarios de la compañía se vayan diluyendo, siendo intención de Vandix y Promobarna seguir como accionistas significativos de AISA.

No obstante lo anterior, a la fecha del Folleto no existe acuerdo ni preacuerdo alguno con ninguna persona física o jurídica para la venta de las acciones de AISA ni para la entrada en el capital de la Sociedad.

IV.2. DERECHO DE LA COMPETENCIA.

La Sociedad Oferente considera que la operación a que se refiere la presente Oferta no entra dentro de los umbrales establecidos en el artículo 14.1 de la Ley 16/1989 de 17 de julio de Defensa de la Competencia, ni en los establecidos en el Reglamento (CEE) número 139/2004 del Consejo, de 20 de enero, sobre control de las concentraciones entre empresas. En consecuencia, la Sociedad Oferente no ha notificado la presente Oferta a las autoridades competentes en materia de defensa de la competencia.

IV.3. DISPONIBILIDAD DEL FOLLETO EXPLICATIVO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, el Folleto, así como la documentación que le acompaña, se ponen a disposición de los interesados, quedando depositados en la Sociedad Rectoras de la Bolsa de Valores de Barcelona (Paseo de Gracia, número 19, Barcelona) en el domicilio social de AISA (calle Roger de Lluria, 119 Barcelona), en el domicilio social de Vandix (calle Tusset, 5-11, 2ª, Barcelona) y en el domicilio social de Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander (Avda. de Cantabria s/n, Boadilla del Monte, Madrid), a partir del día siguiente al de la publicación del primer anuncio de la Oferta. Igualmente y como máximo en el plazo citado anteriormente, el Folleto y la documentación complementaria podrán consultarse en los registros públicos de la CNMV (Paseo de la Castellana, número 15, Madrid y Paseo de Gracia, número 19, Barcelona) y en la página web de dicho organismo (únicamente el Folleto y el anuncio).

D. Genís Marfá Pons