



DOCUMENTO DE REGISTRO

*(REDACTADO SEGÚN ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004, DE LA COMISIÓN EUROPEA DE
29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)*

Diciembre 2011

*El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del
Mercado de Valores*

ÍNDICE

Pág.

I.	FACTORES DE RIESGO	1
II.	DOCUMENTO DE REGISTRO	15
1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	15
1.1	<i>Identificación de las personas responsables</i>	<i>15</i>
1.2	<i>Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.....</i>	<i>15</i>
2.	AUDITORES DE CUENTAS.....	15
2.1	<i>Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....</i>	<i>15</i>
2.2	<i>Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas.....</i>	<i>15</i>
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	15
3.1	<i>Información financiera histórica seleccionada.....</i>	<i>15</i>
3.2	<i>Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios.....</i>	<i>17</i>
4.	FACTORES DE RIESGO	18
5.	INFORMACIÓN SOBRE FERGO AISA.....	19
5.1	<i>Historial y evolución de Fergo Aisa.....</i>	<i>19</i>
5.2	<i>Inversiones.....</i>	<i>25</i>
6.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE FERGO AISA.....	28
6.1	<i>Actividades principales.....</i>	<i>29</i>
6.2	<i>Principales mercados en los que compite el Grupo Fergo Aisa.....</i>	<i>36</i>
6.3	<i>Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.....</i>	<i>39</i>
6.4	<i>Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.....</i>	<i>40</i>
6.5	<i>Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Fergo Aisa.....</i>	<i>40</i>
7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	40
7.1	<i>Descripción del grupo en que se integra Fergo Aisa.....</i>	<i>40</i>
7.2	<i>Sociedades dependientes de Fergo Aisa.....</i>	<i>42</i>
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	43
8.1	<i>Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.....</i>	<i>43</i>
8.2	<i>Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible.....</i>	<i>43</i>
9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS	44
9.1	<i>Situación financiera.....</i>	<i>44</i>
9.2	<i>Resultados de Explotación.....</i>	<i>44</i>
10.	RECURSOS FINANCIEROS	45
10.1	<i>Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo.....</i>	<i>45</i>
10.2	<i>Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería.....</i>	<i>49</i>
10.3	<i>Requisitos de préstamo y estructura de financiación.....</i>	<i>49</i>
10.4	<i>Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa.....</i>	<i>54</i>
10.5	<i>Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.....</i>	<i>54</i>
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	54
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	56
12.1	<i>Tendencias recientes más significativas.....</i>	<i>56</i>
12.2	<i>Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Fergo Aisa.....</i>	<i>58</i>
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	58

14.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.....	59
14.1	<i>Nombre, dirección profesional y cargo en Fergo Aisa de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Fergo Aisa y desarrolladas fuera de la misma.....</i>	59
14.2.	<i>Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.....</i>	62
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.....	63
15.1	<i>Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.....</i>	63
15.2	<i>Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....</i>	66
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	66
16.1	<i>Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.....</i>	66
16.2	<i>Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.....</i>	66
16.3	<i>Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.....</i>	66
16.4	<i>Declaración sobre si Fergo Aisa cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.....</i>	68
17.	EMPLEADOS.....	68
17.1	<i>General.....</i>	68
17.2	<i>Acciones y opciones de compra de acciones.....</i>	69
17.3	<i>Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.....</i>	69
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	70
18.1	<i>Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos del voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.....</i>	70
18.2	<i>Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.....</i>	70
18.3	<i>El control de la Sociedad.....</i>	70
18.4	<i>Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.....</i>	70
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....	70
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	75
20.1	<i>Información financiera histórica auditada.....</i>	75
20.2	<i>Información financiera pro-forma.....</i>	84
20.3	<i>Estados financieros.....</i>	84
20.4	<i>Auditoría de la información financiera histórica anual.....</i>	84
20.5	<i>Edad de la información financiera más reciente.....</i>	91
20.6	<i>Información intermedia y demás información financiera.....</i>	91
20.7	<i>Política de dividendos.....</i>	93
20.8	<i>Procedimientos judiciales y de arbitraje.....</i>	94
20.9	<i>Cambio significativo en la posición financiera o comercial del emisor.....</i>	94
21	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	99
21.1	<i>Capital social.....</i>	99
21.2	<i>Estatutos y escritura de constitución.....</i>	103
22.	CONTRATOS IMPORTANTES.....	117
23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	118

23.1	<i>Declaraciones o informes atribuidos a expertos.....</i>	<i>118</i>
23.2	<i>Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos.....</i>	<i>118</i>
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	118
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES.....	119

I. FACTORES DE RIESGO

Los negocios de Fergo Aisa (“**Fergo Aisa**” o la “**Sociedad**”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “**Grupo Fergo Aisa**”) están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del Grupo Fergo Aisa, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa, así como riesgos adicionales actualmente desconocidos, o no considerados como relevantes por la Sociedad.

A. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO FERGO AISA

1. *El actual desequilibrio patrimonial de la Sociedad podría afectarle negativamente*

A 31 de diciembre de 2010, el patrimonio neto consolidado de la Sociedad era de -44,9 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe de 255,9 millones de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2010, el patrimonio neto individual de Fergo Aisa ascendía a 3 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe 27,2 millones de euros y una provisión por deterioro de inversiones financieras en empresas promotoras inmobiliarias de 257,4 millones de euros. El Real Decreto Ley 10/2008, cuya vigencia ha sido ampliada por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, permite que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades durante los dos ejercicios anuales siguientes al 31 de diciembre de 2008 que deriven del Inmovilizado Material, de las Inversiones Inmobiliarias o de las Existencias no se tengan en cuenta a los efectos del régimen legal general de reducción obligatoria de capital por pérdida del art. 327 del TRLSC o de disolución por pérdidas graves de art. 363 del TRLSC. Teniendo en cuenta las provisiones por deterioro de 27,2 millones de euros y 257,4 millones de euros, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 287,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2010. En este caso, la Sociedad no se encontraría en causa de disolución. Asimismo la reserva legal no está totalmente dotada a 31 de diciembre de 2010.

A 30 de septiembre de 2011, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendía a 6 millones de euros, mientras que el patrimonio neto consolidado era de -40,4 millones de euros. A dicha fecha, las provisiones por deterioro de activos inmobiliarios e inversiones inmobiliarias a nivel individual ascienden a 21,2 millones de euros y 257,9 millones de euros, respectivamente. A nivel consolidado, las provisiones por deterioro de activos inmobiliarios ascienden a 259,1 millones de euros.

2. *Elevado endeudamiento de Grupo Fergo Aisa*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. El endeudamiento financiero neto del Grupo Fergo Aisa ha crecido de forma considerable en los últimos ejercicios, alcanzando los 413,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2010 y 417,7 millones de euros a 30 de septiembre de 2011. Este aumento del endeudamiento puede tener como consecuencia un encarecimiento del coste de la financiación a la que necesite acceder, al tiempo que conlleva un aumento de los gastos financieros derivados de la misma.

El repago de esta financiación se lleva a cabo en parte a través del flujo de caja generado por las actividades del Grupo Fergo Aisa. Dada la actual crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España y del Grupo Fergo Aisa, la Sociedad podría no obtener los flujos de caja necesarios para atender todos los pagos de su deuda, lo que podría ocasionar un

impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Fergo Aisa. El coste financiero de la deuda que la Sociedad devengará en 2011 asciende a 15 millones de euros aproximadamente.

En este sentido, la Sociedad no ha obtenido los flujos de caja necesarios para atender todos los pagos de su deuda, lo que ha originado que la Sociedad haya refinanciado recientemente su deuda, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, según se describe en el factor de riesgo siguiente.

3. *Riesgos derivados de la reciente reestructuración de la deuda de Fergo Aisa sometida al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas.*

En agosto de 2006, Fergo Aisa suscribió un contrato de financiación (el “**Contrato de Financiación**”) con un grupo de entidades de crédito (conjuntamente, las “**Entidades Acreditantes**”) por un importe total de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no cumplía los ratios exigidos en el Contrato de Financiación, según el correspondiente informe emitido por BDO Audiberia Auditores S.L. (“**BDO**”), por lo que dicho préstamo podía ser declarado vencido y exigible por las Entidades Acreditantes. Debido a ello, Fergo Aisa inició un proceso de reestructuración de la deuda financiera de Fergo Aisa que concluyó, en abril de 2010, con la firma de un contrato de novación del Contrato de Financiación (el “**Contrato de Refinanciación**”), cuyas características y obligaciones principales para Fergo Aisa se describen en el epígrafe 10.3 del Documento de Registro.

El Contrato de Refinanciación establecía al cumplimiento por parte de la Sociedad, antes del 30 de junio de 2010, de las siguientes obligaciones principales, entre otras:

- (i) Aportación a la Sociedad de fondos por un importe mínimo de 23 millones de euros, como resultado de una ampliación de capital con aportaciones dinerarias (la “**Ampliación Dineraria**”) o en su defecto, mediante cualquier otro tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada. A la fecha actual, se ha suscrito la ampliación de capital dineraria por tan solo 5,2 millones de euros
- (ii) Novación de aquellos Préstamos Bilaterales que no estaban refinanciados en la fecha del Contrato de Refinanciación (un 5,5% del total de deuda los Préstamos Bilaterales).
- (iii) Alcanzar un acuerdo para la compensación de los créditos (por un importe total de 3 millones de euros) de aquellos acreedores de la Sociedad que no acudieron a la ampliación de capital mediante la compensación de ciertos créditos (la “**Ampliación por Compensación de Créditos**”), que la Sociedad realizó en enero de 2010.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha refinanciado aproximadamente el 95% del total de la deuda fijada en el contrato de novación correspondiente a los Préstamos Bilaterales. El 4 de enero de 2010 se ejecutaron la Ampliación por Compensación de Créditos y una ampliación de capital con aportaciones no dinerarias, consistente en participaciones sociales (la “**Ampliación no Dineraria**”, conjuntamente con la Ampliación Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, las “**Ampliaciones de Capital**”), según se detalla en el epígrafe 21.1.1.a) del Documento de Registro.

Los ratios exigidos por las Entidades Acreditantes a cumplir a cierre de los diferentes ejercicios son los siguientes:

Ratio	Rango estipulado	Ratio a 31/12/2010	Ratio a 30/09/2011
Ratio Deuda Financiera Neta/Patrimonio ^(*)	<3,5 para los ejercicios 2010 y 2011	1,96	1,91
	<3 para los ejercicios 2012 y 2013		
	<3 a partir del ejercicio 2014 y hasta la Fecha de Vencimiento Final		
Ratio Deuda Financiera Neta excluyendo Préstamos Hipotecarios Subrogables/Patrimonio Neto	<0,5 a partir del ejercicio 2012	0,80	0,79
Ratio Deuda Financiera Neta/Valor de Mercado de los Activos (GAV)	<50% a partir del 2012	95%	95%

(*): Sin incluir las pérdidas por deterioro incluidas en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, que en el caso del ejercicio 2010 ascendieron a 255,9 millones de euros.

Al no haberse cumplido las obligaciones comentadas anteriormente a la fecha estipulada del 30 de junio de 2010, las Entidades Acreditantes podrían declarar el vencimiento anticipado de la deuda y, por tanto, del Contrato de Refinanciación. En este caso, la Sociedad se vería obligada a intentar refinanciar de nuevo su deuda que, en caso de no obtenerse, podría provocar, en última instancia, la declaración de concurso de la Sociedad.

Asimismo, si persiste la actual situación de crisis económica y financiera, que afecta especialmente al sector inmobiliario, y continúa el deterioro de los niveles de liquidez del Grupo Fergo Aisa, existe la posibilidad de que la Sociedad no pueda cumplir con las obligaciones y los ratios financieros exigidos en el Contrato de Refinanciación y, por tanto, de que no atienda sus obligaciones de amortización de la deuda.

En caso de incumplimiento, la Sociedad se vería obligada a intentar refinanciar de nuevo su deuda que, de no obtenerse, habilitaría a las correspondientes Entidades Acreditantes para declarar el vencimiento anticipado de sus créditos y a ejecutar las correspondientes garantías, lo que podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Fergo Aisa y, en última instancia, podría provocar la declaración de concurso de la Sociedad.

4. Riesgo de liquidez

Las restricciones del crédito que sufre el sector inmobiliario, así como la disminución de los ingresos por ventas, han afectado al Grupo Fergo Aisa. Este riesgo de liquidez también tiene su origen en la iliquidez de los activos inmobiliarios. Estos activos son relativamente ilíquidos, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, el Grupo Fergo Aisa podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el precio de realización. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores, siendo posible que en algunos casos se produzcan ventas por debajo de su precio de coste con el

objetivo de conseguir liquidez y disminuir deuda. Estas circunstancias pueden causar una falta de liquidez que impediría el pago de las obligaciones corrientes y podría suponer la no continuidad del Grupo.

En este contexto, a 31 de diciembre de 2010, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de -40,2 millones de euros, -36,4 millones de euros a 30 de septiembre de 2011. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo podría originar que Fergo AISA tuviese dificultades para atender sus pagos a corto plazo. Si la Sociedad no dispusiese de la liquidez suficiente en el momento necesario, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 30 de septiembre de 2011 una deuda financiera vencida de 117,1 millones de euros. En dicha deuda, está incluida la emisión de bonos por importe de 25 millones de euros y el crédito sindicado por importe de 84 millones de euros. Respecto a la emisión de bonos, podemos destacar que la Asamblea de Bonistas celebrada el pasado 19 de octubre, aprobó por mayoría de los presentes y representados, capitalizar la deuda pendiente, de forma que la Sociedad ya está poniendo en marcha los mecanismos necesarios para facilitar a todo bonista que lo decida, poder solicitar la capitalización de su deuda. Dicha capitalización es voluntaria por parte de los bonistas.

En cuanto al crédito sindicado, se considera vencido al incumplir con una serie de condiciones como la ejecución de una ampliación de capital de 23 millones de euros (de los cuales se han obtenido 6,3 millones de euros), o la refinanciación de toda la deuda financiera bilateral (se ha alcanzado el 95%), si bien hasta el momento no se ha recibido ninguna notificación en este sentido, ya que se está negociando nuevos aplazamientos.

Asimismo, la falta de liquidez también ha afectado a los compromisos con acreedores no financieros, como administraciones públicas y proveedores, que ha supuesto la interposición de determinadas demandas en reclamación de los pagos pendientes por un importe de 18,9 millones de euros. Todas las cantidades reclamadas se encuentran provisionadas en las cuentas del Grupo. A fecha actual no se ha recibido ninguna nueva solicitud de concurso, distinta de la presentada en su día por Catalunya Caixa.

5. *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Fergo Aisa podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.*

Anualmente, el Grupo Fergo Aisa encarga a expertos independientes una valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios. No obstante, como ya ha sucedido de forma generalizada en el sector inmobiliario, el valor de mercado de los activos del Grupo Fergo Aisa podría reducirse aún más por varios factores, tales como un incremento de la oferta de suelo urbanizable o de patrimonio en alquiler, o en caso de un agravamiento o prolongación de la actual crisis del mercado inmobiliario.

Aunque Fergo Aisa realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado de los activos, así como verificaciones de sus requerimientos legales y técnicos, existe la posibilidad de que, una vez adquiridos los activos, puedan aparecer hechos significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la

valoración de sus activos pudiera verse reducida, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Por encargo de la Sociedad, Knight Frank España, S.A. (“**Knight Frank**”) como sociedad de valoraciones independiente, y otros valoradores independientes (para el caso de los activos aportados en la ampliación de capital de diciembre de 2010) han valorado el patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa, a 31 de diciembre de 2010, en 495,6 millones de euros. Sin embargo, la valoración de cartera inmobiliaria es relativamente subjetiva ya que está basada en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables. Si dichas estimaciones fuesen incorrectas harían que el valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa pudiera ser erróneo. Además, los valores de los inmuebles y terrenos han podido cambiar desde la fecha de realización de la valoración, por lo que existe la posibilidad de que una valoración a una fecha más reciente arroje un valor inferior. A lo largo del ejercicio 2011, no se ha realizado una valoración global de los activos inmobiliarios del Grupo en los mismos términos que la efectuada a 31 de diciembre de 2010.

En concreto, el impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios del Grupo Fergo Aisa, ha implicado una reversión del deterioro aplicado en ejercicios anteriores de 27,9 millones de euros en su resultado consolidado del ejercicio 2010 y un deterioro acumulado de 255,9 millones de euros en su patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2010. A 30 de septiembre de 2011 la provisión acumulada por deterioro ha ascendido a 259,1 millones de euros.

Considerando que en el transcurso del 2011 podrían producirse disminuciones adicionales en las valoraciones de los activos inmobiliarios, especialmente en el caso del suelo, que conforma una parte muy significativa (66% de la valoración) del total de la cartera del Grupo Fergo Aisa, y dada la difícil situación financiera del mercado inmobiliario y del Grupo Fergo Aisa en particular, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias del Grupo Fergo Aisa, no registradas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario durante el 2011. Durante el ejercicio 2011 no se ha realizado una valoración global de los activos.

En la actualidad, una eventual disminución del 10% en la valoración de los activos respecto a la valoración efectuada a 31 de diciembre de 2010, podría suponer una pérdida adicional de aproximadamente 49 millones de euros.

La valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Grupo Fergo Aisa tratase de vender activos en el mercado ni como estimación o indicación de los precios a los que podrían negociarse las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

6. Riesgos en la incorporación de nuevos activos

La principal finalidad de las ampliaciones de capital no dinerarias, mediante aportaciones de activos inmobiliarios y participaciones en sociedades, ejecutadas en enero de 2010, en diciembre de 2010 y la prevista para su aprobación por la Junta de Accionistas del próximo 29 de diciembre, es la de obtener activos sin cargas, o con suficiente recorrido entre su valor de mercado y las cargas que puedan tener, que serán aplicados en la refinanciación de la deuda financiera del Grupo Fergo Aisa, así como la de obtener participaciones en sociedades, principalmente constructoras, que faciliten, ya sea por su experiencia y calificaciones o por sus contratos conseguidos, el cambio de modelo de negocio hacia un modelo basado en el negocio constructor.

Sin embargo, estos objetivos pueden no ser conseguidos y por lo tanto, podrían acabar generando pérdidas para el Grupo Fergo Aisa, ya sea por deterioro de los activos inmobiliarios aportados o por deterioro de las participaciones aportadas. Tal es el caso del deterioro registrado a 31 de diciembre de 2010 de las sociedades aportadas en la ampliación de capital de enero de 2010 (Atefor, Técnicas d'Aixecament y Pubaser). Mientras que en el ejercicio 2010 todavía disponían de contratos de construcción en vigor desarrollando actividades de construcción a nivel nacional y llegando a facturar 9 millones de euros, en el ejercicio 2011, se han paralizado los diversos contratos que disponían estas sociedades, y por tanto no han aportado ingresos al Grupo. Por este motivo, al cierre del ejercicio 2010, se decidió amortizar totalmente el fondo de comercio de estas sociedades, que ascendía a 19 millones de euros

7. *Los ingresos de explotación en 2010 no son representativos de ventas efectivas.*

En el ejercicio 2010, el importe de las ventas consolidadas de la Sociedad ascendió a 38,5 millones de euros. No obstante, del importe total de la cifra de negocio consolidada de 2010 un 78% se corresponde con daciones en pago de deudas de Fergo Aisa. (un 48% en el ejercicio 2009). Los ingresos de explotación a 30 de septiembre de 2011 han ascendido a 6,4 millones de euros.

8. *Riesgo de negocio*

El Grupo Fergo Aisa, como grupo cuya actividad se encuadra en el sector inmobiliario y constructor, presenta un riesgo de negocio, como consecuencia de la coyuntura sectorial y los riesgos que presenta. En este sentido, el auditor introduce un párrafo de énfasis en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales del ejercicio 2010, que no afecta a la opinión de auditoría, en el cual manifiesta que la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones dependerá del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de novación del crédito sindicado, de alcanzar acuerdos de refinanciación con entidades financieras y restos de acreedores, de la recuperación del mercado inmobiliario y constructor, y/o de la entrada de nuevos inversores.

A este respecto debemos señalar que la profundización de la crisis desde el ejercicio 2010 en el sector inmobiliario y constructor, sobre todo a nivel nacional, ha dejado obsoletas las hipótesis y estimaciones utilizadas en el plan de viabilidad que se confeccionó en el primer semestre del ejercicio 2009 y que fue utilizado para la refinanciación de la deuda financiera en aquel momento, no habiéndose podido por tanto cumplir dicho plan de viabilidad, que estaba basado en la actividad de construcción a nivel nacional.

Por este motivo, el Consejo de Administración ha variado la estrategia del Grupo, primando la actividad constructora en mercados internacionales emergentes. Una vez formalizados los contratos de construcción internacionales que comentamos en el presente documento de registro se volverá a confeccionar un nuevo plan de viabilidad, con estimaciones y bases de elaboración realistas que demuestren la estabilidad futura del Grupo.

9. *Una parte significativa de los terrenos del Grupo Fergo Aisa está calificada como suelo rústico.*

Aproximadamente un 89% de la superficie total de los terrenos propiedad del Grupo Fergo Aisa (el 66% del valor de los activos) se encuentra calificada como suelo rústico (no urbanizable) debido, principalmente, a un terreno rústico en Zaragoza que supone por sí solo el 57%, con una superficie de 8,9 millones de m². Estos terrenos, situados al sur de Zaragoza y colindantes a la autovía Z-40, son actualmente rústicos aunque la Sociedad ha iniciado contactos y conversaciones, muy preliminares,

para su futuro desarrollo urbanístico. Para desarrollar un suelo de no urbanizable a urbanizable y, posteriormente, a urbano se debe iniciar un procedimiento ante la administración competente. En el futuro, la Sociedad no puede asegurar que las administraciones competentes califiquen como urbanizables los suelos del Grupo Fergo Aisa.

El Grupo Fergo Aisa estima que suele transcurrir un plazo de entre 5 y 8 años para finalizar la construcción de una promoción inmobiliaria sobre un suelo calificado como no urbanizable inicialmente. Sin embargo, no puede garantizarse el cumplimiento de dicho plazo ni que el Grupo Fergo Aisa vaya a tener éxito en sus gestiones de desarrollo urbanístico de terrenos o que las autoridades urbanísticas no vayan a denegar o retrasar su decisión en relación con las propuestas del Grupo Fergo Aisa. La ejecución de los proyectos del Grupo Fergo Aisa podría ser objeto de denegación o retraso en la calificación, lo que podría suponer un incremento en los costes financieros (en el caso de suelos financiados mediante entidades bancarias) y, eventualmente, un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

10. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

En el epígrafe 20.8 del Documento de Registro se recogen los procedimientos judiciales y de arbitraje en los que actualmente se haya incurrido la Sociedad. En caso de resolución negativa para Fergo Aisa de algunos de estos litigios, podría producirse un impacto sustancial negativo en la posición financiera del Grupo Fergo Aisa. Al margen de estas demandas interpuestas contra el Grupo Fergo Aisa, no existe en la actualidad ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Fergo Aisa.

No obstante, debido a la actual crisis económica y a la del mercado inmobiliario en particular, que han provocado un aumento generalizado del número de litigios en España, el Grupo Fergo Aisa podría verse afectado por nuevas reclamaciones judiciales o extrajudiciales que podrían producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa y que a fecha actual no se encuentran registradas en las cuentas del Grupo.

El importe total reclamado en dichas demandas, sin contar intereses ni costas asciende a 11,6 millones de euros. Dichas cantidades se encuentran registradas como pasivos del Grupo, tratándose principalmente de demandas de reclamación de cantidad. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2011 el Grupo tiene registrada una provisión global por los posibles gastos relacionados con los pasivos objetos de demandas que no se encontraban registrados contablemente y que según los Abogados del grupo tienen altas posibilidades de ser desfavorables para el mismo, de 1,4 millones de euros

Posible responsabilidad de Fergo Aisa por la actuación de sus contratistas y subcontratistas

El Grupo Fergo Aisa contrata los servicios de constructoras o contratistas quienes, a su vez, subcontratan a veces determinadas partes de su trabajo a terceros. A pesar de que el Grupo Fergo Aisa contrata con empresas que suelen desempeñar su trabajo diligentemente y en los plazos acordados, no puede garantizarse que en el futuro los servicios prestados por constructoras, contratistas y subcontratistas sean satisfactorios o puntuales, circunstancias que podrían ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad es responsable solidaria frente a cualquier incumplimiento por parte de dichas empresas de las leyes sobre salud e higiene aplicables a sus empleados o cualquier incumplimiento por parte de estas empresas a la hora de abonar las retribuciones salariales de sus empleados o las contribuciones a la seguridad social que resulten de

aplicación. En caso de materializarse dicha responsabilidad, el Grupo Fergo Aisa podría incurrir en obligaciones y pagos significativos que podrían provocar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados y su situación financiera.

11. *Riesgo de daños*

Los activos inmobiliarios del Grupo Fergo Aisa están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas. Asimismo, el Grupo Fergo Aisa podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que el Grupo Fergo Aisa es propietario. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, el Grupo Fergo Aisa experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, cualquier accidente que derivase en un procedimiento judicial contra alguna de las sociedades del Grupo Fergo Aisa podría perjudicar su reputación. Todo ello, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

12. *Restricción al pago de dividendos*

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada anualmente por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración, una vez que se conocen los resultados obtenidos en el ejercicio.

Debido a que el Contrato de Refinanciación prevé que Fergo Aisa no podrá repartir dividendos hasta que, entre otras requisitos, haya amortizado el 50% del importe del préstamo, que deberá tener el lugar en noviembre de 2016, y cumpla con determinados ratios financieros, la capacidad de distribución de dividendos por Fergo Aisa puede verse limitada en el futuro (véase epígrafe 10.3 y 20.7 del Documento de Registro).

El pago de dividendos que eventualmente la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio, sus resultados operativos y la capacidad para generar beneficios. Por tanto, la Sociedad no puede garantizar que en el futuro vaya a ser capaz de pagar dividendos o, en caso de hacerlo, que vayan a aumentarse en años sucesivos.

13. *Dependencia de personal clave*

La capacidad del Grupo Fergo Aisa para alcanzar sus objetivos depende en gran medida de la experiencia de sus consejeros, directivos y gestores, y de la habilidad de los mismos para atraer y retener al personal adecuado.

La pérdida por cualquier motivo de personal clave no puede ser determinada de antemano. El cese en su actividad de estos profesionales podría afectar negativamente al Grupo Fergo Aisa, y su éxito futuro dependerá, entre otras cosas, de la habilidad de los directivos y gestores para reclutar otros individuos de similar experiencia y credibilidad. La pérdida de algún consejero, directivo o gestor clave de la Sociedad, en particular de Carlos Fernández Gómez (actual Consejero Delegado), siempre que no sea sustituido adecuadamente, podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

B. RIESGOS RELATIVOS A LA ESTRUCTURA ACCIONARIAL DE LA SOCIEDAD

14. Conflictos de interés de los accionistas mayoritarios y consejeros

Algunos de los accionistas principales y de los consejeros de Fergo Aisa tienen participaciones en otras sociedades relacionadas con el sector inmobiliario. Aunque Fergo Aisa considera que estas sociedades no compiten directamente con el Grupo Fergo Aisa no puede garantizarse que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto con las del Grupo Fergo Aisa.

15. Acuerdos entre accionistas

Al margen de lo previsto en el epígrafe 22 del Documento de Registro relativo a los acuerdos alcanzados en el marco de la integración con el Grupo Fergo que no constituyen acuerdos entre accionistas, Fergo Aisa no tiene conocimiento de la existencia de acuerdo alguno entre sus accionistas principales. No obstante, la Sociedad no puede descartar que en el futuro sus accionistas principales actúen de forma concertada para proteger sus intereses económicos, que podrían ser distintos de los intereses de otros accionistas.

16. Operaciones vinculadas

Debido a las políticas actuales de las entidades financieras, en cuanto a la definición de grupo empresarial a efectos de refinanciación de determinadas deudas financieras, el Grupo Fergo Aisa se puede ver obligado por las entidades financieras acreedoras, en los procesos de refinanciación de su deuda, a prestar asistencia financiera a empresas en las que tenga una participación minoritaria y tengan, con Fergo Aisa, posiciones crediticias con una misma entidad financiera. Esta asistencia financiera puede formalizarse en avales o entregas de activos del Grupo Fergo Aisa como dación en pago, que se convierten en préstamos a las sociedades participadas. A este respecto cabe destacar los importes prestados a la sociedad If If Slait, S.L., participada en un 49% por el Grupo Fergo Aisa, y que a 30 de septiembre de 2011 ascienden a 40 millones de euros. Fergo Aisa no descarta que se produzcan nuevos préstamos en este contexto. Al mismo tiempo existen otras operaciones con partes vinculadas tal como se detalla en el apartado 19.

C. RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR CONSTRUCTOR E INMOBILIARIO

17. Las actividades del Grupo Fergo Aisa están condicionadas por el ciclo económico

La economía y el sistema financiero mundial han experimentado un periodo de turbulencias significativas e incertidumbre, en particular en los mercados financieros, que comenzó en agosto de 2007 y que se ha agravado de forma sustancial desde septiembre de 2008 derivando en la actual recesión económica internacional. Esta incertidumbre y recesión han impactado severamente en los niveles generales de liquidez, en la disponibilidad de crédito, así como en los términos y condiciones para acceder al mismo, lo que ha contribuido a incrementar la carga financiera de las empresas y particulares.

Durante el año 2010 y 2011 los mercados de capitales y de deuda financiera se han visto altamente restringidos. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado interbancario. Esta restricción de la liquidez en las entidades financieras se ha trasladado a las empresas, especialmente durante los dos últimos ejercicios, lo cual ha provocado

que las líneas de crédito de financiación de capital circulante encuentren dificultades para su renovación.

Estas circunstancias han impactado especialmente en las empresas constructoras e inmobiliarias españolas que además se han visto afectadas por la paralización de proyectos públicos y por la creciente morosidad, sobretodo del sector público español.

El deterioro continuado de las economías alrededor del mundo, en particular el de la “zona euro” y España, en el caso del Grupo Fergo Aisa, afecta de modo negativo a una serie de factores que han tenido o podrían tener un impacto sustancial adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados del Grupo Fergo Aisa, tales como: (i) la confianza de las empresas y consumidores; (ii) el nivel de empleo; (iii) la situación del mercado de la vivienda y del sector inmobiliario; (iv) los mercados de capitales, de deuda y de divisas; (v) el riesgo de contraparte y la inflación; (vi) la disponibilidad y el coste del crédito; (vii) los volúmenes de transacciones en mercados clave; y (viii) la liquidez de los mercados financieros globales. A 31 de diciembre de 2010, el resultado bruto de explotación consolidado de Fergo Aisa fue de –53,4 millones de euros mientras que a 31 de diciembre de 2009 fue de –56,4 millones de euros. A 30 de septiembre el resultado bruto de explotación ascendió a 13,4 millones de euros mientras que el EBITDA ascendió a 1,5 millones de euros.

18. *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria—Crisis actual del sector inmobiliario en España*

El valor de los inmuebles del Grupo Fergo Aisa y la demanda de sus viviendas pueden resultar negativamente afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario, en particular en España. El valor de los inmuebles está influido, 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.

Al margen de la recesión inmobiliaria actual, en la última década, el mercado español de la vivienda experimentó un constante crecimiento en los precios, impulsado por varios factores entre los que destacaron el crecimiento general de la economía en España, el descenso del desempleo, los bajos tipos de interés y el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios, así como el aumento de la renta familiar disponible. Igualmente, determinados factores demográficos y sociales como la inmigración y el crecimiento sostenido del número de hogares, marcado por una tendencia a la reducción del número medio de personas por hogar, contribuyeron también a dicho crecimiento.

Sin embargo, la subida a partir de finales de 2005 de los tipos de interés oficiales (que generó las primeras tensiones de liquidez), junto a la fuerte desaceleración en los Estados Unidos de América y en algunos países europeos y, sobre todo, la crisis financiera internacional desencadenada en el verano de 2007, fueron factores que dieron un vuelco a las expectativas del sector inmobiliario, en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio.

Esta subida de los tipos de interés junto a otros factores, tales como un aumento de la inflación mayor de lo esperado, provocaron en España la necesidad de realizar un mayor esfuerzo financiero y, por tanto, erosionó la capacidad de compra de los hogares españoles.

El importe de la cifra de negocio del Grupo Fergo Aisa en los últimos 3 ejercicios ha sido de 89.298.967 euros en 2008, 129.861.552,95 euros en 2009 y 38.548.057,03 euros en 2010. No obstante,

del total de la cifra de negocio en 2010, el 78% se debió a daciones en pago de deudas del Grupo Fergo Aisa.

La ralentización de la actividad del sector inmobiliario, que hasta mediados del año 2007 estaba siendo moderada, se acentuó desde el segundo semestre de 2007, siguiendo en el ejercicio 2010 y a lo largo de 2011. Ello ha provocado que en la actualidad, las cotizaciones de las sociedades del sector inmobiliario estén sufriendo un incremento de volatilidad en un entorno de mercado de fuertes bajadas de las cotizaciones.

Fergo Aisa no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo del sector inmobiliario, que podría ocasionar una disminución en las ventas y un aumento en los costes de financiación y, por tanto provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

19. *Las restricciones de liquidez actuales en los mercados de deuda financiera podrían limitar o impedir al Grupo Fergo Aisa la obtención o renovación de financiación para sus inversiones.*

El Grupo Fergo Aisa lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, el Grupo Fergo Aisa recurre a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y ampliaciones de capital. En el caso de que el Grupo Fergo Aisa no tuviese acceso a financiación, o no la consiguiese en términos convenientes, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Durante el año 2010 y 2011 los mercados de capitales y de deuda financiera se han visto altamente restringidos. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado interbancario. Esta restricción de la liquidez en las entidades financieras se ha trasladado a las empresas, especialmente durante los ejercicios 2009 y 2010, lo cual ha provocado que las líneas de crédito de financiación de capital circulante encuentren dificultades para su renovación.

A pesar del descenso del EURIBOR iniciado en octubre de 2008 y que se mantuvo en el transcurso de 2009 y parte de 2010 (en la segunda mitad de 2010 inició un repunte que se ha frenado en el último trimestre de 2011), las entidades financieras están exigiendo unos tipos de interés elevados (mayores márgenes o *spreads*) acompañados de cláusulas más restrictivas y generalmente sujetas a condiciones más gravosas. En determinados supuestos, las entidades financieras no están renovando créditos previamente concedidos e incluso han restringido totalmente la financiación para determinadas operaciones. En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que vaya a tener acceso al capital necesario para financiar sus actividades de negocio, o que lo tenga en condiciones convenientes de financiación.

En el supuesto de que el Grupo Fergo Aisa no consiguiera financiación para atender sus necesidades de capital circulante, realizar sus actividades ordinarias, o potenciales inversiones, o únicamente pudiese obtener financiación en unas condiciones financieras muy gravosas, el Grupo Fergo Aisa podría ver muy limitada su capacidad para realizar su negocio. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

De hecho, y desde finales de 2005, el crédito a los hogares para la compra de vivienda se ha venido moderando, moderación que se ha acentuado de manera significativa en el ejercicio 2008 con una tasa interanual de crecimiento del 8,3% frente al 16,9% del 2007. A diciembre de 2009, dicha tasa de crecimiento se ha reducido drásticamente hasta el 1,3% interanual. Durante el año 2010 se constituyeron 958.209 hipotecas sobre fincas rústicas y urbanas, lo que supuso un descenso del 11,5% respecto al año 2009, disminuyendo el capital de los nuevos créditos hipotecarios en un 18%¹.

Todo ello, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de El Grupo Fergo Aisa.

20. *Las fluctuaciones en el tipo de interés podrían tener un impacto negativo en el Grupo Fergo Aisa.*

Habitualmente, en el sector inmobiliario los clientes se financian con préstamos hipotecarios para comprar viviendas. Por tanto, un incremento continuado de los tipos de interés como el que se produjo durante los 9 primeros meses de 2008, que en septiembre de 2008 alcanzó el 5,5% para el EURIBOR a 12 meses, llevaría consigo un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios, con la consiguiente reducción de su atractivo como fuente de financiación para la compra de viviendas. A pesar de que desde octubre de 2008 y en el transcurso de 2009 y parte de 2010, se ha producido un acusado descenso en el EURIBOR, la compra de viviendas no se ha reactivado aún, si bien hay que tener en cuenta que desde mediados de 2010 el Euribor ha iniciado un repunte, que se ha frenado en el último trimestre de 2011.

Asimismo, el Grupo Fergo Aisa está expuesto, en relación con sus activos y pasivos financieros, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja. La mayoría de los contratos de préstamos suscritos por Fergo Aisa tienen pactados tipos de interés variables referenciados a EURIBOR, de manera que cualquier variación al alza del EURIBOR, como la que se produjo hasta septiembre de 2008, tendría un impacto inmediato en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Todo ello, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

21. *El sector inmobiliario en España es altamente competitivo*

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, el sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo Fergo Aisa son normalmente empresas de ámbito nacional o local, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros que Fergo Aisa. La competencia en el sector inmobiliario en España ha originado un exceso de oferta de viviendas y una selectiva disminución de los precios de éstas que, de continuar agravándose, podría provocar impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

Adicionalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos y los competidores del Grupo Fergo Aisa podrían adoptar modelos de promoción, desarrollo y adquisición de inmuebles similares o mejores que los del Grupo Fergo Aisa,

¹ Fuente: Banco de España—Indicadores del mercado de la vivienda febrero de 2010

lo que podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente sus actividades, sus resultados y su situación financiera.

22. *El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían ocasionar un impacto sustancial negativo en el Grupo Fergo Aisa.*

Los terrenos sobre los que el Grupo Fergo Aisa realiza su actividad promotora, así como los edificios y demás inmuebles de su cartera, están sujetos a leyes, reglamentos y requisitos administrativos de orden urbanístico, de defensa de los consumidores, técnico y medioambiental. Las autoridades competentes a nivel local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas. Asimismo, si se producen cambios importantes en dichas leyes y reglamentos, o en la forma en que se aplican o interpretan, el Grupo Fergo Aisa podría verse obligado a modificar sus proyectos urbanísticos, incurrir en costes superiores a los previstos o incluso podría imposibilitarse la comercialización de sus viviendas ya construidas. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

23. *Restricciones y responsabilidad medioambientales*

Las Corporaciones Locales, las Comunidades Autónomas, la Administración Central y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza el Grupo Fergo Aisa y pueden imponer sanciones por incumplimiento de las mismas.

La legislación básica estatal española relativa a la regulación de los suelos contaminados establece que las Comunidades Autónomas y las autoridades locales tienen la competencia de desarrollo y ejecución en dicha materia.

El régimen legal español relativo a la responsabilidad por limpieza y descontaminación de los suelos contaminados se basa en el principio de la responsabilidad del causante a requerimiento de la autoridad competente de la Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, si el causante no fuese identificado, responderían, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo. Por ello, en el caso de que un suelo propiedad del Grupo Fergo Aisa estuviera contaminado y de que las personas responsables no fueran identificadas, el Grupo Fergo Aisa podría resultar responsable del pago del coste de descontaminación, lo cual podría causar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados y su situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

24. *Responsabilidad decenal*

De conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de 10 años por los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma esté originada por defectos en la construcción o diseño del inmueble. Adicionalmente, la jurisprudencia ha hecho extensiva dicha responsabilidad a los promotores inmobiliarios, como es el caso del Grupo Fergo Aisa. La *Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de 10 años frente a ciertos defectos en la construcción de los mismos. Aunque el Grupo Fergo Aisa cumple con dichas obligaciones como promotor, podrían producirse cambios en la normativa que impusieran al Grupo Fergo Aisa nuevas obligaciones que podrían causar un impacto sustancial adverso en sus actividades, sus resultados y su situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

25. *Responsabilidad por las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles.*

Sin perjuicio de que hasta la fecha, el Grupo Fergo Aisa no se haya visto afectado por ninguna reclamación significativa en relación con los materiales utilizados en la construcción de los inmuebles, la actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados o por defectos en los inmuebles vendidos, incluidos aquellos posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por el Grupo Fergo Aisa, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

Aunque el Grupo Fergo Aisa procura que los materiales utilizados en la construcción de las promociones cumplan la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello. Si bien el Grupo Fergo Aisa tiene concertadas pólizas de seguro para que cubrir el riesgo derivado de la eventual responsabilidad económica por los materiales utilizados, el Grupo Fergo Aisa podría verse obligado a desembolsar las cantidades que excedan los límites de dichas pólizas, o aquellas excluidas de la cobertura, lo cual podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Fergo Aisa.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO

(Redactado según el Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión Europea de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 *Identificación de las personas responsables*

Carlos Fernández Gómez, en nombre y representación de Fergo Aisa, con domicilio social en Barcelona, Paseo de Gracia 46, 2º planta y N.I.F. A-60454360, en su condición de Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración de la misma, y en ejercicio de las facultades específicas que le fueron otorgadas por el Consejo de Administración en su reunión de 9 de febrero de 2011, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro.

1.2 *Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.*

Carlos Fernández Gómez declara que tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 *Nombre y dirección de los auditores de cuentas*

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009 así como las cuentas consolidadas de Fergo Aisa y de sus sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios 2008, 2009 y 2010 han sido auditadas por BDO.

Las cuentas consolidadas de la Sociedad han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “**NIIF**”) adoptadas por la Unión Europea de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

BDO está domiciliada en la calle Santa Elías 29-35, Barcelona (España) e inscrita con el número S1273 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

2.2 *Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas*

BDO no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1 *Información financiera histórica seleccionada*

La información financiera histórica seleccionada incluida en este apartado hace referencia a los estados financieros consolidados de Fergo Aisa correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009, y se presentan de acuerdo con las NIIF, aprobadas por la Unión Europea.

Al amparo de lo establecido en el art. Quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre (la “**Orden EHA/3537/2005**”), por la que se desarrolla el art. 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”), se incorpora por referencia al presente

Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página *web* de la Sociedad (www.grupoaisa.com) y en la página *web* de la CNMV (www.cnmv.es).

La información contenida en este epígrafe debe leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados de Fergo Aisa que se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

En la tabla siguiente se muestra la evolución de las principales partidas en euros, según las NIIF, del balance consolidado del Grupo Fergo Aisa, durante los ejercicios 2008, 2009 y 2010 a 31 de diciembre (estados auditados).

Balance	31/12/2008		31/12/2009		31/12/2010	
<i>(Según NIIF)</i>						
Total activo no corriente	26.501.543,38	-60,90%	10.363.290,29	63,08%	16.900.041,18	
<i>Inmovilizado</i>	26.501.543,38	-60,90%	<i>10.363.290,29</i>	63,08%	<i>16.900.041,18</i>	
<i>Fondo de comercio</i>	0	--	0	--	0	
Existencias	535.687.179,13	-35,48%	345.645.398,35	44,99%	501.161.674,04	
Efectivo y otros medios equivalentes	2.706.811,80	-91,05%	242.201,85	-31,53%	165.824,61	
Total activo corriente	593.025.575,23	-39,44%	359.127.897,01	46,65%	526.662.266,16	
Total activo	619.527.118,61	-40,36%	369.491.187,30	47,11%	543.562.307,34	
Total patrimonio neto	-65.074.533,08	-147,76%	-161.230.265,99	72,11%	-44.969.987,21	
Total deuda financiera ⁽¹⁾	435.292.805,06	-19,87%	348.790.681,50	18,73%	414.113.473,50	
Endeudamiento financiero neto	432.585.993,26	-19,43%	348.548.479,65	18,76%	413.947.648,89	
Fondo de Maniobra	-48.642.721,91	-167,76%	-130.246.413,81	69,09%	-40.262.365,77	
Resto deuda corto y largo plazo	249.308.846,63	-27,03%	181.930.771,79	-4,13%	174.418.821,05	
Total pasivo	619.527.118,61	-40,36%	369.491.187,30	47,11%	543.562.307,34	

(1) Incluye deuda corriente y no corriente con entidades de crédito y emisión de bonos a largo plazo.

La tabla siguiente muestra la evolución resumida de las principales magnitudes en euros, según las NIIF, de la cuenta de resultados consolidada del Grupo Fergo Aisa, a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 (estados auditados).

cuenta de pérdidas y ganancias	31/12/2008		31/12/2009		31/12/2010	
<i>(Según NIIF)</i>						
Ingresos de explotación	89.298.967,08	45,42%	129.861.552,95	-70,32%	38.548.057,03	
Costes de ventas ⁽¹⁾	81.993.280,61	100,21%	164.162.741,14	-60,25%	65.251.859,25	
Margen Bruto	7.305.686,47	-569,51%	-34.301.188,19	22,15%	-26.703.802,22	
EBITDA ⁽²⁾	-246.202.366,82	77,07%	-56.442.202,18	5,22%	-53.495.367,22	
Amortización y provisiones	172.627,09	-53,14%	80.885,22	7582,80%	6.214.253,16	
B° de explotación	-246.374.993,91	77,06%	-56.523.087,40	-5,64%	-59.709.620,38	
<i>Porcentaje sobre ingresos</i>	--%	--	--%	--	--%	
Resultado financiero	-38.584.397,02	-10,02%	-42.452.425,35	-45,56%	-61.792.416,33	
Resultado antes impuestos	-284.959.390,93	65,26%	-98.998.742,75	-22,73%	-121.502.036,71	
Resultado neto	-236.551.057,49	59,30%	-96.277.983,22	-24,45%	-119.817.728,85	
Resultado neto de actividades interrumpidas	-7.023.630,59	100,00%	0,00	--	0,00	
Accionistas minoritarios	-1.926.337,48	138,37%	739.063,31	-63,39%	270.574,17	
Resultado neto atribuido a sociedad dominante	-241.648.350,60	60,46%	-95.538.919,91	-25,13%	-119.547.154,68	
Beneficio por acción	-8,17		-3,22		-1,23	

(1) Incluye aprovisionamientos y reducción de existencias de productos terminados y en curso.

(2) Resultado bruto de explotación sin incluir amortizaciones ni provisiones

La tabla siguiente muestra los principales ratios de la Sociedad.

<i>Ratios estructura financiera</i>	31/12/2008 Ratio (x)	31/12/2009 Ratio (x)	31/12/2010 Ratio (x)
Fondos propios/Total pasivo	n/a	n/a	n/a
Endeudamiento total/Fondos propios	n/a	n/a	n/a
Deuda financiera bruta/Total pasivo	0,70	0,94	0,76
Deuda financiera neta/Total pasivo	0,70	0,94	0,76
Deuda financiera c/p/Total deuda financiera	0,94	0,93	0,99
Disponible(2)/Deuda financiera corriente	0,01	0,00	0,00
Deuda financiera neta/Fondos propios (3)	-6,65	3,30	1,96
Deuda financiera neta excl. préstamos subrogados/Fondos propios (3)	-1,22	1,18	0,80
Deuda financiera neta/Valor mercado activos (3)	82,09%	93,38%	94,55%

(2) Incluye efectivo y otros medios equivalentes.

(3) Ratios exigidos por el Contrato de Refinanciación y calculados según las definiciones del mismo para el ejercicio 2010 y que no incluye las pérdidas por deterioro

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

En la tabla siguiente se muestra la evolución de las principales partidas en euros, según las NIIF, del balance consolidado del Grupo Fergo Aisa, a 31 de diciembre de 2010 (estados auditados), y a 30 de septiembre de 2011(estados sin auditar):

Balance	31/12/2010		30/09/2011	
<i>(Según NIIF)</i>				
Total activo no corriente	16.900.041,18	-0,20%	16.866.848,05	
Inmovilizado	16.900.041,18	-0,20%	16.866.848,05	
Fondo de comercio	0	--	0	
Existencias	501.161.674,04	-3,19%	485.187.264,48	
Efectivo y otros medios equivalentes	165.824,61	86,28%	308.904,20	
Total activo corriente	526.662.266,16	-2,37%	514.175.951,86	
Total activo	543.562.307,34	-2,30%	531.042.799,91	
Total patrimonio neto	-44.969.987,21	10,14%	-40.410.591,99	
Total deuda financiera ⁽¹⁾	414.113.473,50	0,96%	418.074.707,49	
Endeudamiento financiero neto	413.947.648,89	0,92%	417.765.803,29	
Fondo de Maniobra	-40.262.365,77	9,42%	-36.470.668,52	
Resto deuda corto y largo plazo	174.418.821,05	-12,06%	153.378.684,41	
Total pasivo	543.562.307,34	-2,30%	531.042.799,91	

(1) Incluye deuda corriente y no corriente con entidades de crédito y emisión de bonos a largo plazo

La tabla siguiente muestra la evolución resumida de las principales magnitudes en euros, según las NIIF, de la cuenta de resultados consolidada del Grupo Fergo Aisa, a 31 de diciembre de 2010 (estados auditados), y a 30 de septiembre de 2011(estados sin auditar):

cuenta de pérdidas y ganancias <i>(Según NIIF)</i>	30/09/2010		30/09/2011
Ingresos de explotación	32.198.909,52	-79,89%	6.475.275,45
Costes de ventas ⁽¹⁾	45.780.388,94	-101,88%	-862.417,18
Margen Bruto	-13.581.479,42	154,03%	7.337.692,63
EBITDA ⁽²⁾	-397.858,04	483,93%	1.527.500,35
Amortización y provisiones	10.196.472,24	15,09%	11.734.621,33
Bº de explotación	9.798.614,20	35,35%	13.262.121,68
<i>Porcentaje sobre ingresos</i>	30,43%	--	204,81%
Resultado financiero	-9.361.853,84	-3,08%	-9.650.511,78
Resultado antes impuestos	436.760,36	726,91%	3.611.609,00
Resultado neto	436.760,36	726,91%	3.611.609,00
Resultado neto de actividades interrumpidas	0,00	--	0,00
Accionistas minoritarios	71.464,07	129,25%	163.831,00
Resultado neto atribuido a sociedad dominante	508.224,43	642,87%	3.775.440,00
Beneficio por acción	0,00		0,00

(1) Incluye aprovisionamientos y reducción de existencias de productos terminados y en curso.

(2) Resultado bruto de explotación, sin incluir amortizaciones ni provisiones

La tabla siguiente muestra los principales ratios de la Sociedad

<i>Ratios estructura financiera</i>	31/12/2010 Ratio (x)	30/09/2011 Ratio (x)
Fondos propios/Total pasivo	n/a	n/a
Endeudamiento total/Fondos propios	n/a	n/a
Deuda financiera bruta/Total pasivo	0,76	0,79
Deuda financiera neta/Total pasivo	0,76	0,79
Deuda financiera c/p/Total deuda financiera	0,99	0,99
Disponible(2)/Deuda financiera corriente	0,00	0,00
Deuda financiera neta/Fondos propios (3)	1,96	1,91
Deuda financiera neta excl. préstamos subrogados/Fondos propios (3)	0,80	0,79
Deuda financiera neta/Valor mercado activos (3)	94,55%	95,42%

(2) Incluye efectivo y otros medios equivalentes.

(3) Ratios exigidos por el Contrato de Refinanciación y calculados según las definiciones del mismo para el ejercicio 2010 y que no incluye las pérdidas por deterioro

4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo relativos al Grupo Fergo Aisa y al sector inmobiliario se recogen en la Sección I del presente Documento de Registro.

5. INFORMACIÓN SOBRE FERGO AISA

5.1 *Historial y evolución de Fergo Aisa*

5.1.1 *Nombre legal y comercial*

La denominación completa de la Sociedad es Fergo Aisa, S.A (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.) o abreviadamente, y en el ámbito comercial, “Fergo Aisa” o “Grupo Fergo Aisa”.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 2009, adoptó el acuerdo de modificar la denominación social de la Sociedad por “Fergo Aisa, S.A.”, modificación que fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 1 de octubre de 2009.

5.1.2 *Lugar y número de registro*

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 26.961, Folio 80, Hoja B-111168 y está provista del código de identificación fiscal A-60.454.360.

5.1.3 *Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos.*

Fergo Aisa (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.) se constituyó el 17 de diciembre de 1993 y su periodo de actividad es indefinido de conformidad con el art. 4 de sus Estatutos Sociales.

5.1.4 *Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social.*

Fergo Aisa es una sociedad de nacionalidad española, que tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de Gracia 46, 2º planta, Barcelona. El teléfono de contacto de la Sociedad para accionistas e inversores es el (+34) 93 241 91 97.

Legislación

Fergo Aisa tiene la forma jurídica de sociedad anónima y se rige principalmente por la Ley de Sociedades Anónimas cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre (la “LSA”), por la Ley del Mercado de Valores y demás normativa complementaria aplicable, así como por normativa específica en materia urbanística e inmobiliaria.

5.1.5 *Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Fergo Aisa*

Principales hitos de la Sociedad desde su constitución hasta la actualidad

- En diciembre de 1993, se constituye la Sociedad con la denominación AM Gestors y Serveis, S.L., como empresa dedicada a la prestación de servicios de gestión inmobiliaria y administrativa y a la adquisición de participaciones financieras en sociedades inmobiliarias. En 1993, el único accionista de la Sociedad era Agrupació Mutua del Comerç i de la Industria Mutua d’Assegurances i Reassegurances a Prima Fixa (“**Agrupació Mutua**”).
- En 1997, los accionistas de Fergo Aisa consideraron la conveniencia de dar un giro a la actividad con la idea de convertir a la Sociedad en la cabecera de un pequeño grupo de sociedades dedicado a la promoción inmobiliaria y a la explotación de inmuebles.

Con este fin, a finales de 1997 se acordó su transformación en sociedad anónima, la modificación de su objeto social y la ampliación de su capital mediante la aportación de participaciones en 2 sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria: el 50% de Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L. (“**Amrey**”) y el 50% de Iniciativa Parós, S.L. El 50% de estas sociedades, que posteriormente se fusionaron, pertenecían al grupo ERMA, dedicado a la promoción inmobiliaria, con notable presencia en el mercado catalán desde hace 30 años.

- En 1998 se llevaron a cabo 3 ampliaciones de capital por un importe total aproximado de 32 millones de euros y se cambió la denominación social por la de “Agrupació Activades e Inversions Inmobiliaries, S.A.”. En este mismo año, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona.
- En 1999 el principal accionista, Agrupació Mutua, realizó una oferta pública de venta (OPV) del 15% del capital de la Sociedad del que era titular dirigida al público minorista, tras la cual su participación se redujo al 85% del capital de la Sociedad.

A finales de 2003, se constituye Interlaken 2003, S.L. (“**Interlaken**”), en la que la Sociedad tenía una participación del 40%, junto a Promo-Barna, 2000, S.A. (“**Promobarna**”), sociedad controlada indirectamente por Juan Pedro Peña Carrillo y Promociones Vandix S.A. (“**Vandix**”), sociedad controlada indirectamente por Genís Marfà Pons, los cuales son actuales accionistas de la Sociedad, sin participación significativa.

- Durante el año 2004 la Sociedad adquirió, a través de sociedades participadas, solares destinados a la promoción de viviendas en Ibiza y Murcia y la sociedad Góndolas Resort, S.L., situada en La Manga del Mar Menor; constituyó la sociedad Inmobiliaria Social de l’Agrupació Mutua, S.L., en la que Fergo Aisa aportó el 50% de su capital social, y vendió la participación del 39,5% del capital de la sociedad Boí Taüll, S.A., del que era titular.
- A finales de 2004, se produjo un cambio en la estrategia de la Sociedad a medio y largo plazo, cuyo objetivo era que la Sociedad dejara de ser una sociedad únicamente dedicada a la toma de participaciones financieras en sociedades inmobiliarias para pasar a realizar directamente actividades en toda la cadena de valor de la promoción inmobiliaria, para así diversificar el riesgo de la Sociedad, dotar de mayor valor a la acción y controlar los flujos de tesorería (*cash flows*) de la Sociedad. Dentro de este contexto, la Sociedad inicia un proceso de desinversión de sus sociedades participadas, del que se destaca la desinversión de las sociedades del Grupo Amrey, que finalizó en 2005 y por el que la Sociedad obtuvo unos ingresos totales por importe aproximado de 64 millones de euros y un beneficio de 10,2 millones de euros.
- En junio de 2005, la Sociedad vende la participación del 40% del capital de Amrey, como continuación a la venta del 10% realizada en 2003 y cobra anticipadamente el préstamo de 48 millones de euros que le había concedido a Amrey. Asimismo, la Sociedad vendió el restante 29,7% del capital de Amrey Hotels, S.L. del que era titular.
- En julio de 2005, Vandix formula de forma concertada con Promobarna y Agrupació Mutua, una oferta pública de adquisición (OPA) sobre el 100% del capital de la Sociedad, con el objeto de controlar la Sociedad para posteriormente aportar una serie de activos con el objetivo de potenciar su actividad promotora. Como resultado de la OPA, Vandix pasó a ser titular del 21% del capital de la Sociedad, mientras que Agrupació Mutua pasó a tener el 65%.
- En diciembre de 2005, se realizó una ampliación de capital no dineraria en Interlaken, por la que la participación de la Sociedad en Interlaken pasó del 40% al 22,0% del capital, y Vandix y Promobarna pasaron a ser titulares del 25,7% y 44,9% respectivamente.

- En junio de 2006, se realizó una ampliación de capital en la Sociedad mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias por un importe total aproximado de 103 millones de euros. La aportación no dineraria consistió en el 77,9% del capital de Interlaken, con lo que la Sociedad pasó ser titular del 100% del capital de Interlaken. Asimismo, Vandix, Promobarna y Agrupació Mutua pasaron a ser titulares, respectivamente, del 33%,33% y 20% del capital de la Sociedad.
- En junio de 2006, la Dirección General de Política Financiera y Seguros del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalitat de Cataluña autorizó la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Primer Mercado de la Bolsa de Barcelona, y excluyó su negociación del Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona.
- En agosto de 2006, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones por un importe total de 25 millones de euros y con vencimiento en 2011. Dicha emisión que se encuentra impagada, está siendo negociado su pago con el Sindicato de Bonistas, habiendo alcanzado un acuerdo en la Asamblea del 19 de octubre de 2011 para su capitalización (ver apartado 6.3)
- En octubre de 2006, la Sociedad cambió la denominación social de “Agrupación Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.” por la de “Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.”
- En diciembre de 2006, se realizó otra ampliación de capital en la Sociedad por un importe aproximado de 30 millones de euros. Esta ampliación fue efectuada mediante la compensación del crédito con Linax Europe, S.L. y mediante aportaciones no dinerarias realizadas por las sociedades Kekova, S.L. y Devesta Proyectos, S.L. pertenecientes al Grupo Massó, consistentes en dos edificios situados uno en Barcelona y otro en Granollers. Tras esta ampliación, el grupo Massó pasó a ser titular del 13% del capital de la Sociedad, mientras que Promobarna disminuyó su participación al 23% y Agrupació Mutua al 17%. Genís Marfá Pons, a través de las sociedades Vandix y Star Capital Partners, S.A., mantuvo su participación del 33% del capital de Fergo Aisa.
- En febrero de 2007, el grupo inmobiliario Nozar se incorporó al núcleo estable accionarial de la Sociedad adquiriendo el 100% del capital de Linax Europe, S.L. (sociedad participada al 52,3% por Genís Marfá Pons) que era titular del 6% del capital de la Sociedad. A raíz de esta operación, Genís Marfá Pons redujo su participación, directa e indirecta, al 27,8% del capital de la Sociedad.
- En marzo de 2007, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid autorizó la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Primer Mercado de la Bolsa de Madrid.
- En mayo de 2007, las acciones de la Sociedad se incluyeron en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) (el “SIBE”) en la modalidad de “fixing”.
- En mayo de 2008, un acreedor de una sociedad del Grupo Fergo Aisa, interpuso una demanda para la declaración de concurso de la Sociedad, que fue desestimada en una primera sentencia. Posteriormente, el mismo acreedor interpuso nuevamente una demanda de declaración de “concurso necesario” de la Sociedad. En enero de 2009, Fergo Aisa llegó a un acuerdo extrajudicial con dicho acreedor y la demanda fue retirada.
- En mayo de 2009, la Sociedad llegó a un acuerdo con el Grupo Fergo para la integración de sus actividades, tal y como se describe en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro. En el marco de la integración referida, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de julio de 2009 adoptó el acuerdo de aceptar la dimisión presentada por todos los miembros del Consejo de Administración, entre los que se encontraba el presidente Genís Marfá Pons, y nombró a los nuevos miembros del Consejo de Administración.

- En julio de 2009, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 2009, adoptó el acuerdo de modificar la denominación social de la Sociedad por “Fergo Aisa, S.A.”, modificación que fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en octubre de 2009.
- En diciembre de 2009, el Consejo de Administración redujo el capital social de la Sociedad, mediante la disminución del valor nominal de 6 euros a 1 euro por acción, acuerdo que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad adoptó el 29 de julio de 2009 para compensar pérdidas.
- En enero de 2010, la Sociedad ejecutó una Ampliación no Dineraria y una Ampliación por Compensación de Créditos, según se detalla en el epígrafe 21.1.1.a) del presente Documento de Registro.
- En abril de 2010, la Sociedad suscribió el Contrato de Refinanciación con las Entidades Acreditantes del Contrato de Financiación por un importe total de 84,1 millones de euros.
- En junio de 2010 la Sociedad ejecutó una ampliación de capital dineraria por importe de 5 millones de euros y en diciembre de 2010 una reducción de capital para la compensación de pérdidas por un importe de 79.478.315,25 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones en que se dividía el capital social, de 1 euro de valor nominal cada una a 0,25 euros y una ampliación de capital no dineraria por importe de 167 millones de euros.

Resumen de la ampliación de capital no dineraria de diciembre de 2010

Con fecha 27 de diciembre la Junta General Extraordinaria aprobó una ampliación de capital por un importe máximo de 390 millones de euros mediante la emisión de 1.565.000 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, mediante aportaciones no dinerarias y compensación de créditos. Con fecha 29 de diciembre de 2010, el Consejo de Administración acordó ejecutar la Ampliación de Capital por un importe de 167.077.466,25 euros mediante la emisión de 668.309.865 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una. Tal y como se indica en la normativa vigente, las valoraciones de estas aportaciones no dinerarias de inmuebles, y participaciones sociales y acciones de sociedades, fue realizada por un Experto Independiente (KPMG Auditores, S.L).

Dicha ampliación se ha realizado de la siguiente manera:

- Ampliación por compensación de créditos por un importe de 41,4 millones de euros, cuyo detalle es el siguiente:

Acreeedor	Importe	Nº Acciones
Elite Planning, S.L.	1.765.500,00	7.062.000
Laura Investments, S.L.	150.000,00	600.000
Caracuel Abogados, S.L.	20.000,00	80.000
Roberta Investment, S.L.	283.497,00	1.133.988
Jones Lang Lasalle	318.821,00	1.275.284
Francisco Aguilar Bajo	76.000,00	304.000
Fernando Aguilar Bajo	76.000,00	304.000
David Lagos Sánchez	76.000,00	304.000
Carlos Luis Herrero Ordóñez	76.000,00	304.000
Fredmer, S.L.	165.000,00	660.000
Himardu, S.L.	117.867,00	471.468
Casa del Conde El Torreón, S.L.	245.005,00	980.020
Maria Isabel Rus Valverde	38.413,00	153.652
Sofía Carrillo Rus	31.466,00	125.864
Juan de Dios Carrillo Rus	34.585,00	138.340
Franciso J. Román Serrano	4.588,00	18.352

María Rodríguez Flores	4.588,00	18.352
Angel Sanchez Mellado	9.176,00	36.704
José Bermúdez Medina	9.176,00	36.704
Inversiones Argensola 22, S.L.	94.876,00	379.504
Casmonte Internacional, S.L.	212.661,00	850.644
Javier Portella Guerrero	130.176,00	520.704
Juan Manuel Cuevas Subías, S.L.	40.956,00	163.824
Alub Servicios Inmobiliarios, S.L.	28.466,00	113.864
Activos Inmobiliarios Latinos, S.L.	22.222,00	88.888
AR Locals i Habitatges, S.L.	69.801,00	279.204
North South Center, S.L.	170.775,00	683.100
Arcasa Home, S.L.	3.040.331,25	12.161.325
Marion Patrimonial, S.L.	1.525.000,00	6.100.000
Gerard Duelo Consulting, S.L.	944.000,00	3.776.000
La Devesa Dreams, S.L.	2.218.801,00	8.875.204
Born Soft, S.L.	2.516.232,00	10.064.928
Acepace, S.L.	174.439,50	697.758
Inversiones La Orotava, S.L.	2.785.165,75	11.140.663
L.C. Asesores, S.L.	60.320,00	241.280
Antonia Mendoza Gómez	200.000,00	800.000
Manuel Martínez Aranda	200.000,00	800.000
Carlofergo 06, S.L.	8.079.048,00	32.316.192
Gordoncillo 08, S.L.	6.357.327,00	25.429.308
Primosten, S.L.	3.533.067,25	14.132.269
Jose Llupià Mas	275.000,00	1.100.000
Construgar 2000, S.L.	354.719,25	1.418.877
Johelmar Tancaments, S.L.	89.844,75	359.379
Construccions i Projectes Girona, S.L.	186.447,50	745.790
Interbarajas 2004, S.L.	4.630.000,00	18.520.000
TOTAL CAPITALIZACIONES	41.441.358,25	165.765.433

- Ampliación no dineraria consistente en la aportación de inmuebles por un importe neto de 51,6 millones de euros (76,9 millones de euros de coste menos 25,3 millones de euros de cargas), cuyo detalle es el siguiente:

Activo aportado	Tasación	Cargas	Valoración de aportación	Nº acciones	Aportante
Viviendas y parkings Alcanar	1.337.880,00	746.545,00	591.335,00	2.365.340	Proalcanar, S.L.
Parcelas Santa Bárbara	1.442.061,00	850.000,00	592.061,00	2.368.244	Proalcanar, S.L.
Terreno Vallromanes	2.454.682,00	1.754.118,00	700.564,00	2.802.256	Perotti-Canela
Parcelas Alcanar	8.932.000,00	1.320.000,00	7.612.000,00	27.403.200 3.044.800	Veronica Mele, S.L. Agustín Valls
Parcela Cerdanyola del Vallés	4.647.869,00	2.612.869,00	2.035.000,00	8.140.000	Naturbase, S.L.
Local oficinas Gracia, Barcelona	419.715,00	72.484,00	347.231,00	1.388.924	Isabel Tejedor
Parcelas Manzanares el Real	664.924,00	140.212,00	524.712,00	1.049.424 1.049.424	Promoalix, S.L. El Rincón de Ayhelen, S.L.
Finca Sant Cebrià Vallalta	21.945.909,94	12.555.381,94	9.390.528,00	37.562.112	Alprimer 21, S.L.
Terreno Sant Just Desvern	2.842.592,00	2.400.000,00	442.592,00	1.770.368	Obiol Ferrer Construcciones
Parcelas Santa Bárbara	898.831,00	346.000,00	552.831,00	2.211.324	Obiol Ferrer Construcciones
Viviendas Castellterçol	1.643.332,58	1.131.463,58	511.869,00	2.047.476	Immocastell 2006, S.L.
Locales comerciales Las Ventas	1.900.820,00	913.614,00	987.206,00	3.948.824	Chivay Industrial, S.L.
Terreno Casarrubios	919.999,00	534.634,00	385.365,00	1.541.460	Chivay Quince, S.L.
Solar Ceará, BRASIL	23.026.468,00	0,00	23.026.468,00	92.105.872	Carris Sucatinga E.I. Ltda.
Solares urbanos Ager	1.559.608,25	0,00	1.559.608,25	6.238.433	Fontdepou Villas, S.L.
Solar Sant Jaume d'Enveja	280.652,00	0,00	280.652,00	1.122.608	New Tec Europa, S.L.
Terreno Artés	1.102.220,00	0,00	1.102.220,00	4.408.880	Les Parres 98, S.L.
Parcelas Sant Mateu, Castellón	973.288,00	0,00	973.288,00	1.946.576 1.946.576	Consultores y Asesores, S.L. Basement, S.L.
TOTAL	76.992.851,77	25.377.321,52	51.615.530,25	206.462.121,00	

- Ampliación no dineraria consistente en la aportación de participaciones sociales y acciones por 74,0 millones de euros

Sociedad aportada	% aportado	Valoración	Nº Acciones	Aportante
Solar Plus Project 21, S.R.L.	100,00%	2.009.600,00	8.038.400	Solar Plus Project 22, S.R.L.
Solar Plus Energy, S.L.	99,97%	2.947.394,87	11.789.580	Karolin Invest, B.V.
Promo Gabarresa 2005, S.L.	100,00%	909.269,73	2.818.736 818.343	Ansafin, S.L. Vivendes, S.L.
Patron Empresarial, S.L.	100,00%	452.193,82	1.081.647 723.510 3.618	Obiol Ferrer Construcciones Jose Luis Cerezo Jaume Ferrer
Operativas de Desarrollos Urbanísticos, S.L.	100,00%	1.488.716,00	5.895.315 59.549	Obiol Ferrer Construcciones Juan Antonio Obiol
Nion Catalunya, S.L.	100,00%	55.111,00	110.222 110.222	Rosa Piñol Montserrat Junca
Immobassella 2005, S.L.	100,00%	2.396.016,88	3.194.689 3.194.689 3.194.689	Expansión Consulting, S.L. Construccions Codinenca, S.L. Asesoramiento Mercantil
Edificaciones Ampurdán, S.A.	100,00%	5.636.620,48	11.273.241 11.273.241	A Xupluc New, S.L. Biferrer 2006, S.L.U.
Alpha City, S.L.	100,00%	465.658,72	1.583.178 279.457	Obiol Ferrer Construcciones Gregori Berengui
Sibece 2000, S.L.	100,00%	520.000,00	2.077.920 2.080	Kalhora, S.A. Jaime Castellamau
Algeciña de Contenedores, S.L.	100,00%	2.692.031,25	1.149.390 9.075.375 543.360	Mecanomotor, S.A. Comerprom, S.A. Ecogroc, S.L.
Silchacri, S.L.	90,07%	54.447.965,00	147.225.438 42.134.320 1.884.055 2.238.845 5.994.720 12.527.742 2.899.487 2.887.253	Golf Resort Bourbonnais, S.R.L. Mediterránea y Forestal, S.A. Aiguanova, S.L. Nova Corporación Inmobiliaria TR, S.L. José María Mercader Miró Patrimonio Inmobiliario, S.A. José Gerardo Duelo Alvenpi, S.L.
TOTAL		74.020.577,75	296.082.311,00	

Previa a su aportación a la ampliación de capital de Fergo Aisa, la sociedad Silchacri, S.L. ejecutó una ampliación de capital no dineraria, mediante aportación de activos inmobiliarios, en fecha 29 de diciembre de 2010 por importe de 77,8 millones de euros, aprobada previamente en noviembre de 2010 por la Junta de Accionistas de Silchacri, S.L. Con anterioridad a dicha ampliación las participaciones de dicha sociedad pertenecían a José Gerardo Duelo y Alvenpi, S.L. que a su vez las habían adquirido en diciembre de 2009 por 7.000 euros, cuando dicha sociedad solo poseía entre sus activos un hotel en funcionamiento en Vallfogona de Riucorb en la provincia de Tarragona. En dicha ampliación se le aportaron los solares y castillo de Vichy en Francia, los solares de Cornellà, Vidreres y Sant Andreu de la Barca, y unas naves industriales en Vilanova i La Geltrú.

5.2 Inversiones

5.2.1 Principales inversiones correspondientes a los ejercicios 2008, 2009, 2010 y septiembre 2011

La tabla siguiente recoge las inversiones y, en su caso, las desinversiones realizadas en el inmovilizado material e inmaterial y en inmovilizado financiero y no financiero correspondientes a los ejercicios 2008, 2009, 2010 y septiembre 2011

INVERSIONES ⁽¹⁾ (SEGÚN NIIF)	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/09/2011
	(euros)			
Inmovilizado financiero	-9.135.094	-15.788.626	-7.978.143	13.074
Inmovilizaciones materiales	-888.101	-349.627	5.503.302	-46.267
Inmovilizaciones inmateriales	0	0	9.009.592	0
Inmuebles de inversión	-330.000	0	0	0
Terrenos y solares (existencias) ⁽²⁾	-360.746.656	-190.041.781	155.516.276	-15.974.410
Total inversiones	-371.099.851	-206.180.034	162.051.027	-16.007.603

(1) Los importes corresponden a las variaciones entre ejercicios.

(2) Las disminuciones de esta partida, en 2009 con respecto a 2008, se debieron a un descenso en la valoración de las existencias y a entregas de las mismas. En el ejercicio 2010 se incrementan por la incorporación de activos procedentes de la ampliación de capital no dineraria de diciembre de 2010. La disminución a septiembre de 2011 se produce principalmente por la devolución de los solares de Totana.

EJERCICIO 2008

Inversiones

Durante el ejercicio 2008, debido a la situación financiera de la Sociedad y a la situación económica en general, no se han producido nuevas adquisiciones, ni de suelo, ni de patrimonio en renta.

Desinversiones

Durante el ejercicio 2008, las principales desinversiones fueron la venta de los edificios de Paseo de Gracia (venta de existencias) y Manuel Tovar, y la devolución del solar de Barcelona-Vergós.

EJERCICIO 2009

Inversiones

Durante el ejercicio 2009, debido a la situación financiera de la Sociedad y a la situación económica en general, no se han producido nuevas adquisiciones, ni de suelo, ni de patrimonio en renta, a excepción de la adquisición de la sociedad If If Slait, S.L. que se detalla a continuación.

En el marco del acuerdo de integración, firmado en mayo de 2009, entre Fergo Aisa (anteriormente denominada Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y el Grupo Fergo que se describe en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro, en julio de 2009, Interlaken (sociedad filial de Fergo Aisa) adquirió la nuda propiedad de la totalidad de las participaciones sociales de If If Slait a Carlos Fernández Gómez, Fergo Constructora Siglo XXI, S.L. y CarloFergo 06, S.L. (sociedades perteneciente al Grupo Fergo) por un importe de 90.184 euros, de conformidad con la valoración del auditor Antonio Ortega Cana, con número de ROAC 04557. Posteriormente, en diciembre 2010 la Sociedad vendió el 51% de If If Slait, de forma que en la actualidad ostenta el 49% de dicha sociedad.

Desinversiones

Durante el ejercicio de 2009, las principales desinversiones que ha realizado el Grupo Fergo Aisa han sido la devolución del solar de Albufereta y las daciones en pago de los solares de Erandio y Zabálgana, por un importe total de 83 millones de euros.

EJERCICIO 2010

Inversiones

En el ejercicio 2010 las principales inversiones proceden de la ampliación de capital no dineraria ejecutada el 29 de diciembre de 2010, a través de la cual se incorporaron al grupo diversos activos inmobiliarios. Los activos incorporados al Grupo Fergo Aisa, son los siguientes (importes en euros):

Ubicación	Sociedad propietaria	Tipo de activo	Valor de tasación
Alcanar (Tarragona)	Fergo Aisa	Local, viviendas y parkings	1.337.880,00 €
Santa Bárbara (Tarragona)	Fergo Aisa	Solar urbano	696.882,65 €
Santa Bárbara (Tarragona)	Fergo Aisa	Solar urbano	745.178,26 €
Vallromanes (Barcelona)	Fergo Aisa	Vivienda unifamiliar	2.454.682,00 €
Alcanar (Tarragona)	Fergo Aisa	Varias parcelas	8.932.000,00 €
Cerdanyola del Vallès (Bcn)	Fergo Aisa	Solar	4.647.869,00 €
Barcelona (Bcn)	Fergo Aisa	Local comercial	419.715,00 €
El Boalo (Madrid)	Fergo Aisa	Vivienda unifamiliar	496.565,00 €
El Boalo (Madrid)	Fergo Aisa	Solar urbano	168.359,00 €
St.Cebriá Vallalta (Bcn)	Fergo Aisa	Solar urbanizable	21.945.909,94 €
Sant Just Desvern (Bcn)	Fergo Aisa	Solar urbano	2.842.592,00 €
Santa Bárbara (Tarragona)	Fergo Aisa	Solar urbano	898.381,00 €
Castellterçol (Barcelona)	Fergo Aisa	Viviendas, parkings y trasteros	1.643.333,00 €
Las Ventas de Retamosa (Toledo)	Fergo Aisa	Locales, viviendas y parkings	1.900.820,00 €
Casarrubios del Monte (Toledo)	Fergo Aisa	Solar urbano	919.999,21 €
Beberibe, Ceará (Brasil)	Fergo Aisa	Terreno	23.026.468,00 €
Ager (Lleida)	Fergo Aisa	Solar urbano	774.225,00 €
St Jaume d'Enveja (Tarragona)	Fergo Aisa	Solar urbano	280.652,00 €
Artés (Barcelona)	Fergo Aisa	Solar urbano	1.102.220,00 €
Sant Mateu (Castellón)	Fergo Aisa	Solar urbano	973.288,00 €
Valls (Tarragona)	Algecireña de contenedores, SL	Suelo industrial	2.907.754,00 €
P. Mallorca (Islas Baleares)	Algecireña de contenedores, SL	Locales, viviendas y parkings	2.682.576,00 €
Rubí c/Madrid (Barcelona)	Algecireña de contenedores, SL	Solar urbano	877.812,00 €
Rubí c/Pau Claris (Barcelona)	Algecireña de contenedores, SL	Edificio con 2 viviendas	475.647,00 €
Tortosa (Tarragona)	Algecireña de contenedores, SL	Suelo industrial	2.281.906,00 €
Rubí (Barcelona)	Algecireña de contenedores, SL	Trastero	20.600,00 €
Palafrugell (Girona)	Alpha City, SL	Parcela nº 2 "El Terme" Urbnizable	543.951,00 €
Figueras (Girona)	Edificaciones Ampurdan, SA	Edificio 42 viviendas y 3 locales comerciales	8.009.167,00 €
St. Feliu Codines (Bcn)	Immobassella 2005, SL	Edificio viviendas y parking	8.510.663,00 €
Montcada i Reixac (Bcn)	Nion Catalunya, SL	Solar urbano	844.473,00 €
Distrito 22@ Barcelona	Patron Empresarial	Solar urbano	452.000,00 €
Artés (Barcelona)	Promo-Gabarresa 2005, SL	Viviendas, parkings y trasteros	2.866.261,00 €
Montuiri (Illes Balears)	Sibece 2000, SL	Edificio en construcción para 29 viviendas	2.709.361,00 €
Marcenat (Allier) - Francia (1)	Silchacri, SL	Castillo con terrenos	43.098.495,00 €
Vidreres (Girona) (1)	Silchacri, SL	Solar urbanizable	14.133.988,00 €
Vilanova i la Geltrú (Bcn) (1)	Silchacri, SL	2 Naves industriales	1.538.636,00 €
Cornellà de Llob. (Bcn) (1)	Silchacri, SL	Solar urbano	9.981.790,00 €
St. Andreu de la Barca (Bcn) (1)	Silchacri, SL	Solar urbano	3.943.355,00 €
Vallfogona de Riucorb (Tarragona)	Silchacri, SL	Hotel + Anexos en explotación	4.138.242,00 €
			186.223.696,06 €

(1) Activos aportados en la ampliación de capital previa, comentada anteriormente.

El último activo, en Vallfogona de Riucorb, corresponde a un hotel en funcionamiento. Dicho activo ha sido registrado como Inmovilizado Material, motivo por el cual, dicho epígrafe ha experimentado un incremento en 2010.

Por otro lado, en dicha ampliación de capital se incorporaron al Grupo las sociedades Solar Plus Project 21, S.R.L., Solar Plus Energy, S.L. y Operativas de Desarrollo Urbanístico, S.L. Dichas sociedades detentan concesiones para el desarrollo de proyectos de producción de energía fotovoltaica, situados en Italia, Zaragoza, Sevilla y Girona. El importe de dichas concesiones que asciende a 9 millones de euros se encuentra registrado como Inmovilizado intangible. (ver apartado 6.1.2)

Desinversiones

Durante el ejercicio de 2010, las principales desinversiones que ha realizado el Grupo Fergo Aisa han sido entrega del 46% de los terrenos de Manilva como dación en pago a una entidad financiera por un importe total de 22 millones de euros. Esta operación no ha tenido impacto alguno en los resultados de Fergo Aisa de 2010 ya que dicha pérdida fue provisionada a 31 de diciembre de 2009.

Asimismo, como hemos comentado anteriormente, se ha procedido a la venta a la Sociedad Espacios de Ensueño, S.L. del 51% de la sociedad If If Slait, S.L. por un importe de 45.900 euros, sin representar dicha venta quebranto económico para Fergo Aisa, ya que dicha inversión se encontraba provisionada al 100%. If If Slait, S.L., cuya actividad se centra en la promoción inmobiliaria, ha ralentizado sus actividades debido a la actual coyuntura económica y se encuentra en proceso de refinanciación de su deuda financiera, lo que incluye la realización de determinadas daciones en pago para cancelar deuda. En este proceso, cuenta con la ayuda financiera de Fergo Aisa, al mantener una participación en dicha sociedad. El Grupo Fergo Aisa no tiene ninguna relación accionarial, ni tiene administradores comunes, con la sociedad compradora. La sociedad compradora será quien lleve el peso de las negociaciones con la banca acreedora de If If Slait, respondiendo ésta, con sus bienes, frente a sus acreedores financieros, no existiendo compromisos por parte de Fergo Aisa para hacerse cargo de las cargas futuras de dicha refinanciación. Por lo tanto, las entidades financieras de If If Slait, no pueden exigir responsabilidades a Fergo Aisa por el impago de la deuda de If If Slait.

PERIODO ENERO 2011 – DICIEMBRE 2011

No se han realizado inversiones ni desinversiones significativas durante este periodo. Sin embargo, se está analizando la oportunidad de vender a la sociedad Espacios de Ensueño, S.L. el resto de participaciones accionariales que tiene Fergo Aisa en sociedades filiales cuya actividad es la promoción inmobiliaria, con el objetivo de centrar los medios y la actividad de Fergo Aisa en el negocio constructor. En el caso de producirse dichas enajenaciones, no prevemos pérdidas significativas para Fergo Aisa, ya que dichas participaciones accionariales se encuentran prácticamente provisionadas al 100%.

5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

En la actualidad hay un acuerdo del Consejo de Administración para la adquisición al Grupo Gebira (del que el consejero D. Gregori Grau Pujadas posee el 25%) de las participaciones que tiene en la sociedad Gazcue Empresa Constructora, S.L. por un importe de 10,3 millones de euros. En la votación del Consejo dicho consejero se ausentó y por tanto se abstuvo. Esta compra no se ha ejecutado por el momento, estando pendiente de ratificación por parte del Consejero Delegado, en quien ha delegado el Consejo de Administración, tanto para su compra como para su pago, que podría establecerse mediante capitalización de la deuda. Esta sociedad fue fundada en 1991. Su principal actividad es la edificación residencial y de obra civil, con especial énfasis en el equipamiento urbano. Gazcue se encuentra acreditada por parte de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa para realizar la construcción de cualquier tipología de edificios.

5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.

El Consejo de Administración ha acordado someter a aprobación de la Junta de Accionistas del próximo 29 de diciembre una ampliación de capital no dineraria. La propuesta de ampliación de capital consiste en aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 200.236.452,43 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta 800.945.810 nuevas acciones ordinarias de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas siendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir aportaciones no dinerarias consistentes en compensación de créditos, aportación de inmuebles y aportación de participaciones sociales y acciones (ver apartado 21.1.5).

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DE FERGO AISA

6.1 *Actividades principales*

6.1.1 *Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.*

A) INTRODUCCIÓN

En los 3 últimos años, la actividad de Fergo Aisa se ha visto reducida debido a la situación general de la economía española y la situación concreta del sector inmobiliario en el que opera, fruto del descenso de las ventas y de la restricción del crédito. A ello ha contribuido en gran medida la situación particular del Grupo Fergo Aisa, que le ha llevado a enfrentarse a 2 demandas de concurso interpuestas por sendos acreedores: una resuelta en enero de 2009 y la última, interpuesta por Catalunya Caixa y resuelta en septiembre de 2011

En el ejercicio 2008 el importe de las ventas se incrementó un 32% que, sin embargo, no es comparable con el 2007 ya que en 2008 se incluye la venta de un edificio completo por importe de 76,5 millones de euros, que supuso el 85% de la cifra de negocio. En 2009 el importe de la cifra de negocio ascendió a 129,8 millones de euros, de la que el 48% corresponde a daciones en pago de deudas. Por tanto, detrayendo el importe de estas daciones en pago, el ejercicio 2009 hubiera supuesto una disminución en las ventas del 24% con respecto al 2008. En 2010 las ventas han disminuido un 70,3%, correspondiendo el 78% de las mismas a daciones en pago, y el resto, 8 millones de euros a la construcción. En cuanto a las obras que en la actualidad se encuentran en curso, se ha ralentizado su ejecución debido a las condiciones del mercado.

En la actualidad el Grupo Fergo Aisa centra su negocio principal en el sector de la construcción, aunque sigue desarrollando actividades inmobiliarias, tales como la gestión de suelo y la actividad de promoción, aunque no hayan proporcionado ingresos significativos al Grupo.

A 31 de diciembre de 2010, la actividad inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa se localizaba geográficamente en España en las siguientes zonas: zona norte (Zaragoza, Huesca, Navarra y País Vasco), en la zona mediterránea (Cataluña, Costa del Sol, Murcia y Baleares), en la zona sur (Casares, Estepona y Manilva) y en la zona centro (Madrid).

Aunque actualmente existe una crisis profunda del sector inmobiliario, en los períodos en los que existe una actividad normal del sector, la actividad de gestión y transformación de suelo permite al Grupo Fergo Aisa en primer lugar, diversificar los riesgos operativos de las líneas de negocio y complementar la recurrencia de los ingresos del Grupo Fergo Aisa mediante la venta selectiva de suelo a terceros y en segundo lugar aportar a la actividad de promoción un mayor control y flexibilidad, tanto en el diseño del producto final como en el proceso productivo debido a una mayor verticalización de su cadena de valor. Asimismo, la actividad de gestión y transformación de suelo permite al Grupo Fergo Aisa colaborar estrechamente con las administraciones públicas con el fin de conseguir una mejor gestión del suelo en beneficio de ambos (promotor y administraciones públicas).

En la actividad de promoción inmobiliaria el Grupo Fergo Aisa está presente en el segmento residencial. Dentro del segmento residencial, el producto de segunda residencia tuvo inicialmente en el Grupo Fergo Aisa un mayor peso frente al producto destinado a primera residencia en la cartera de productos en curso. Este mayor peso relativo de la segunda residencia se ha ido diluyendo en favor de la primera residencia, que es el segmento en el que Grupo Fergo Aisa se quiere centrar principalmente dentro de la promoción inmobiliaria.

Mediante la Ampliación no Dineraria realizada en enero de 2010, se incorporaron al Grupo Fergo AISA las sociedades Alternativas Técnicas de los Forjados, S.L. (“**Atefor**”), Tècniques D’aixecament,

S.L. (“Tècniques”) y Pubaser, S.L. (“Pubaser”), el Grupo Fergo Aisa también estará presente en el sector de la construcción, concretamente en el segmento de obra pública. La incorporación de dichas sociedades y sus medios, permiten a Fergo Aisa obtener la experiencia humana necesaria para introducirse en el nuevo modelo de negocio de construcción.

A 31 de diciembre de 2010, la cartera de activos inmobiliarios contaba como reserva de suelo con aproximadamente 323.294 m² de superficie edificable sobre rasante previsible y 15.509.029 m² de cartera de suelo pendiente de atribuir edificabilidad. Adicionalmente, incluye 42.407 m² de cartera de promoción. A 31 de diciembre de 2010, el número de promociones en curso y finalizadas era de 23, incluyendo un total de 371 viviendas en construcción, 13.794 m² de superficie edificable sobre rasante de uso terciario en construcción y más de 300 unidades de producto terminado pendientes de venta y entrega.

La incorporación en enero de 2010 de las sociedades Atefor, Tècniques y Pubaser, no implica mayor número de activos inmobiliarios, ya que son empresas cuya actividad es la construcción.

B) VALOR BRUTO (*GROSS ASSET VALUE*) Y VALOR AJUSTADO DE LA CARTERA INMOBILIARIA

El patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa ha sido valorado a 31 de diciembre de 2010 por Knight Frank y otros expertos tasadores (para los activos aportados en la ampliación de capital de diciembre de 2010), en 519,7 millones de euros y se compone de las siguientes categorías:

- Cartera de suelo en gestión, incluye la reserva de suelo que está en proceso de gestión y transformación urbanística.
- Cartera de promoción, incluye reserva de suelo urbano, inmuebles en transformación, promociones en curso (promociones inmobiliarias para las que se ha obtenido licencia de obras pero cuyas viviendas no han sido terminadas y no han obtenido aún cédula de habitabilidad), producto acabado (una vez obtenida la cédula de habitabilidad) que aún no ha sido entregado y activos destinado a patrimonio en renta que están en fase de desarrollo, construcción o rehabilitación.
- Cartera de patrimonio, incluye activos inmobiliarios destinados a alquiler o uso propio.

La siguiente tabla representa el valor bruto y el valor ajustado, en euros, del patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa y sus distintos componentes a 31 de diciembre 2010.

tipo de activo (31/12/2010)	Valor bruto⁽¹⁾ euros	Sobre total valor bruto (%)	Valor ajustado⁽²⁾ euros	Sobre total valor ajustado (%)
Cartera suelo en gestión	344.026.032	66,19%	326.905.826	65,96%
Cartera promoción	170.740.938	32,85%	164.149.307	33,12%
<i>Promociones en curso⁽³⁾</i>	79.736.361	15,34%	79.736.361	16,09%
<i>Producto terminado</i>	91.004.577	17,51%	84.412.946	17,03%
Cartera patrimonio	5.019.473	0,97%	4.563.242	0,92%
Total	519.786.443	100,00%	495.618.374	100,00%

(1) Según valoración de Knight Frank y otros tasadores externos a 31 de diciembre de 2010 (véase epígrafe 6.2.1 del presente Documento de Registro).

(2) Valoración ajustada por la cuota de participación de terceros.

(3) Promociones inmobiliarias para las que se ha obtenido licencia de obras pero cuyas viviendas no han sido terminadas y no han obtenido aún cédula de habitabilidad.

C) PRINCIPALES ACTIVIDADES

Las principales actividades del Grupo Fergo Aisa en la actualidad son:

- Actividades inmobiliarias
- Construcción

Actividades inmobiliarias

- Promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2010, la actividad de promoción inmobiliaria todavía representaba el 77% del importe neto de la cifra de negocios. Las promociones inmobiliarias del Grupo Fergo Aisa se centran preferentemente en el segmento residencial, industrial y terciario. En la actualidad, el Grupo dispone de 5 promociones en curso (véase cuadro del epígrafe 6.2.1 del presente Documento de Registro) que requerirán de una inversión aproximada de 29 millones de euros para su finalización. Dicha inversión se financia mediante préstamos hipotecarios ya formalizados.

La actividad de promoción inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa está organizada por áreas geográficas a través de su central en Barcelona (Cataluña) y sus delegaciones para las zonas: Pamplona (Navarra, País Vasco y Zaragoza) Madrid (Comunidad de Madrid) y Málaga (Málaga y Murcia).

El negocio de promoción del Grupo Fergo Aisa se fundamenta en la aplicación de procedimientos ágiles para la identificación de oportunidades de negocio y la adquisición de suelo posterior, así como en la supervisión exhaustiva de las promociones en curso. La dirección técnica inmobiliaria y el responsable de gestión de suelo son los responsables de localizar y seleccionar los terrenos cuya compra es potencialmente interesante para el negocio y los que en su caso culminan el proceso de adquisición cuando ésta se aprueba internamente por el Consejero Delegado. En otras ocasiones, las oportunidades se presentan a través de intermediarios especializados, propietarios, compañías inmobiliarias, otras promotoras o de inversores inmobiliarios en busca de co-inversores con conocimiento y experiencia en el mercado.

La posible compra dependerá también de la obtención de financiación, ya sea mediante créditos hipotecarios, avales bancarios, o mediante acuerdos de permutas con el vendedor. Posteriormente, la construcción de las promociones inmobiliarias se financia mediante el correspondiente préstamo promotor que se individualiza y en el que, posteriormente, cada uno de los compradores finales puede subrogarse. El desarrollo de las promociones inmobiliarias suele financiarse mediante crédito hipotecario promotor que cubren en promedio para el conjunto de los proyectos del Grupo Fergo Aisa, aproximadamente entre el 65% y el 75% del precio estimado de venta de la promoción. Las condiciones de dichos préstamos hipotecarios normalmente permiten disponer de una parte del importe a la firma del préstamo, otra parte a lo largo de las distintas etapas de desarrollo de la promoción y el importe restante tras la firma de los contratos privados de compraventa.

Las condiciones de los préstamos cambian de un caso a otro, pero generalmente contemplan un período de carencia de 36 meses desde la firma, durante el cual sólo se pagan intereses.

Los préstamos hipotecarios correspondientes a las viviendas entregadas tienen que amortizarse en el momento de la entrega o ser asumidos por el comprador vía subrogación en la posición contractual del Grupo Fergo Aisa. En cualquiera de los casos, una vez entregada una vivienda y asumida la carga hipotecaria por el adquirente, el Grupo Fergo Aisa deja de ser responsable frente a la entidad de crédito pertinente por el préstamo hipotecario que grava la vivienda entregada.

Tras la finalización del proyecto básico y de ejecución, y una vez realizada la solicitud de licencia de obras, el Grupo Fergo Aisa inicia el proceso de construcción.

El Grupo Fergo Aisa inicia normalmente la comercialización de las unidades integradas en una promoción, a través de contratos de señal y contratos privados de compraventa en el momento de la obtención de la correspondiente licencia de obras. La mayor parte de las unidades se comercializan a través de canales externos (agencias inmobiliarias), que perciben una comisión por ventas al prestar este servicio.

- Gestión de suelo

Desde el ejercicio 2007, la actividad de gestión de suelo no ha generado ingresos. Sin embargo, la realización de dicha actividad sigue siendo necesaria para el desarrollo de los suelos propiedad del Grupo Fergo Aisa con el objetivo de conseguir su transformación en el futuro en suelos urbanizables, si bien entendemos que se trata de un proceso a largo plazo dadas las condiciones del mercado.

Del total de suelo en gestión en la cartera de activos del Grupo Fergo Aisa, el 66%, en términos de valoración (89% en superficie), corresponde a suelo rústico. Dependiendo del tipo de suelo (suelos rústicos o urbanizables no consolidados), puede ser necesario preparar algún tipo de planeamiento previo (Plan Parcial, proyecto de urbanización o parcelación) previo a la autorización de construcción. Estos proyectos de planeamiento son complejos y normalmente son preparados y llevados a cabo en cooperación con los ayuntamientos. El ejecutivo responsable de la actividad de gestión de suelo tiene como misión la supervisión y seguimiento de la transformación en cada caso. La calificación de rústico o urbanizable depende de las normas de urbanismo locales.

Actualmente, la Sociedad estima una inversión necesaria de aproximadamente 15 millones de euros para desarrollar dichos suelos y transformarlos en suelos urbanizables. La Sociedad estima que dicha inversión se puede desarrollar en un periodo de entre 8 y 10 años, y deberá ser financiada mediante patrimonio neto y financiación bancaria, que tendrá que ser gestionada a lo largo de dicho periodo. Consecuentemente, tanto la cifra de inversión proporcionada como el periodo señalado, dependerá de las actuaciones exigidas y/o acordadas entre Fergo Aisa y cada Administración, en materia de abastecimientos de suministros, servicios e infraestructuras. Dichas actuaciones a desarrollar, así como su periodo de ejecución, dependerán del modelo urbanístico que se acuerde con la Administración correspondiente para cada ámbito de actuación.

Una vez desarrollado el suelo en cuestión, existen 2 opciones: (i) desarrollar la promoción o (ii) enajenar dicho suelo, obteniendo las plusvalías originadas por la gestión urbanística. Esta última opción, dependerá de las prioridades estratégicas del Grupo Fergo Aisa en ese momento y de la situación del mercado.

El resultado bruto generado en el segmento de actividad inmobiliaria es, para el periodo 2008-2010 (datos auditados) y para el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2011 (datos sin auditar), el siguiente:

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/09/2011
Ventas (1)	89.298.967	129.861.552	30.157.956(1)	6.475.275
Coste	-81.993.280	-164.162.741	-57.543.953	-5.214.471
Resultado bruto	7.305.687	-34.301.189	-27.385.997	1.260.804

(1): El 78% de este importe se corresponde con daciones en pago a distintos acreedores del Grupo Fergo Aisa

Construcción

En mayo de 2009, la Sociedad firmó un acuerdo de integración con el Grupo Fergo que está compuesto por un grupo de sociedades (Atefor, Tècniques d'Aixecament y Pubaser) dedicadas a la construcción de obra pública y privada, edificación, estructuras, prefabricados de hormigón, y manipulados de hierro. Como consecuencia de estas adquisiciones, que se hicieron efectivas mediante ampliación de capital no dineraria ejecutada en enero de 2010, la Sociedad pasó a desarrollar 4 nuevas actividades (prefabricados de hormigón, construcción de obra civil y pública, estructurista y ferrallista), cuya evolución a corto y medio plazo deberá contribuir a proporcionar a Fergo Aisa estabilidad funcional y financiera.

Atefor se dedica a la producción de prefabricados de hormigón, especializándose en la fabricación de prelosas y placas nervadas dando soluciones innovadoras a todo tipo de obra civil con grandes cargas, parkings, edificios industriales, hospitales, hoteles, viviendas, facultades, colegios, etc.

Tècniques inicia su actividad en el año 1994 prestando servicios de forjados y estructuras de hormigón, dedicándose posteriormente también a la actividad de constructora. Los clientes de esta actividad son fundamentalmente promotoras y constructoras abarcando la estructura desde edificios plurifamiliares de gran envergadura hasta las edificaciones del pequeño promotor así como cualquier tipo de obra pública; dirigiéndose al mercado de obra civil, mercado terciario y residencial.

Pubaser inicia su actividad en 1998 y tiene como principal actividad la del comercio al por mayor de hierro y acero. En la actualidad aproximadamente el 70% de las ventas son a las empresas anteriormente descritas. Pubaser en su faceta de manipuladora de hierro (ferrallista) supone un complemento para Atefor y Tècniques al permitir en el caso de la primera la fabricación de manipulados con anchos especiales cuyo coste en el mercado es elevado por tratarse de series muy limitadas y asimismo complementa a la segunda en la fabricación de las estructuras de hormigón a medida que caracterizan su actividad.

Estas sociedades basaban su actividad en territorio nacional. Mientras que en el ejercicio 2010 todavía disponían de contratos de construcción en vigor desarrollando actividades de construcción a nivel nacional y llegando a facturar 9 millones de euros, en el ejercicio 2011, se han paralizado los diversos contratos que disponían estas sociedades, y por tanto no han aportado ingresos al Grupo. Por este motivo, al cierre del ejercicio 2010, se decidió amortizar totalmente el fondo de comercio de estas sociedades, que ascendía a 19 millones de euros. En este contexto, las instalaciones y la actividad de Atefor han sido alquiladas al anterior grupo propietario, Pretecnia, S.L. a cambio de la asunción de las obligaciones laborales y del compromiso de atender los contratos internacionales que consiga Fergo Aisa para la venta de prefabricados habiendo sido renovado por un año el acuerdo que finalizaba el 30 de marzo de 2011. Esta situación, causada principalmente por la actual coyuntura económica nacional, ha provocado que el Consejo de Administración haya variado la estrategia del Grupo, primando la actividad constructora en mercados internacionales emergentes y aprovechando al experiencia en el sector de prefabricados de hormigón, principalmente, de las empresas comentadas.

Para ello, el Consejo inició diversas rondas de contactos y negociaciones para acceder a los mercados exteriores, que en estos momentos se están desarrollando, habiendo avanzado significativamente en la consecución final de contratos de construcción en diversos países emergentes.

A este respecto cabe destacar que se está ultimando la consecución de diversos proyectos de construcción que el Consejo de Administración estima que podrán ser anunciados, una vez formalizados en firme. Concretamente, existen 3 proyectos significativamente avanzados:

- Contrato estatal en Colombia para la construcción de hasta 150.000 viviendas de interés social.
- Contrato de obra estatal para la construcción de hospitales, escuelas, vivienda social y otros equipamientos en la Región Autónoma del Kurdistán Iraquí. En estos momentos se está procediendo a la constitución de una sociedad mixta con un socio local (Harnaz Group Company), para el desarrollo de dicho negocio, no habiéndose formalizado ningún tipo de acuerdo definitivo.
- Contrato para la construcción de un estadio olímpico en Mosul (Iraq), mediante asociación con la sociedad de ingeniería Brufau, Obiol, Moya & Ass, S.L.P. (BOMA). Dicho proyecto, ya licitado, ha sido adjudicado inicialmente a nuestro Grupo, si bien oficialmente no se ha recibido la correspondiente notificación.

Al mismo tiempo, FERGO AISA ha firmado un acuerdo exclusivo con Royal United Partners (Abu Dhabi) representado por su Presidente Mr. Saeed Hamad Helal Ali Aldhaheeri, para el desarrollo de proyectos de infraestructuras en el mercado de Emiratos Árabes Unidos, que se desarrollarán conjuntamente con el partner Corporate Bonanza (Spain) representado por su Abu Dhabi Branch Manager D. Javier Goicoechea. En virtud de dicho acuerdo se ha constituido y registrado en Abu Dhabi la sociedad Fergo Aisa, S.A. - Abu Dhabi. Durante los próximos 3 años el Gobierno de Abu Dhabi prevé realizar inversiones de más de 80 billones de dólares en este sector (Carreteras, Puertos, Aeropuertos y Ferroviario). Así mismo se ha firmado el desarrollo de una plataforma en Abu Dhabi para la construcción de más de 18.000 viviendas (1,6 billones de dólares) en Iraq, mediante la implantación de una fábrica de paneles modulares en Abu Dhabi que permita, desde este emplazamiento, la cobertura y seguimiento del mercado Iraquí no habiéndose formalizado ningún tipo de acuerdo definitivo.

En relación al contrato en Colombia para la construcción de hasta 150.000 viviendas, cabe destacar el avance para la obtención de un contrato de construcción de 20.000 viviendas de interés social en la ciudad de Cúcuta, que supondrá unos ingresos aproximados de 450 millones de euros. Las primeras 10.000 viviendas se estima serán iniciadas en el primer trimestre de 2012 y finalizadas en 3 años. Dichas viviendas serán construidas por un sistema de módulos que se realizarán con prefabricados de hormigón, para lo cual FERGO AISA tiene previsto la instalación de una planta de prefabricados en la región, y que servirá para abastecer a futuros proyectos de construcción de obra social en la región del Norte de Santander, que abarca unos 14 municipios y cuya capital es Cúcuta. La formalización de la adjudicación de las viviendas anunciadas se estima se producirá en enero, una vez el alcalde electo de la ciudad de Cúcuta, Señor Donamaris Ramírez, tome posesión de su cargo, que será el próximo uno de enero. De momento no existe acuerdo firmado entre las partes. El Señor Donamaris Ramírez, estuvo en las dependencias de FERGO AISA en Barcelona el pasado día 25 de noviembre. Ese día, el Señor Donamaris Ramírez realizó una presentación a la prensa local, en la cual, él mismo, anunció el acuerdo en los términos comentados. El Señor Donamaris Ramírez expresó su compromiso de ofrecer a FERGO AISA la construcción de las referidas viviendas en los terrenos ya visitados y propiedad de particulares que lo aportarán en el primer trimestre de 2012 a una fiducia, tal como establece el acuerdo macro que FERGO AISA tiene firmado con la Fundación Funcasol, para desarrollar vivienda social en Colombia.

Estimamos el inicio de los trabajos de construcción de la referida planta en marzo de 2012, pudiendo estar finalizada en diciembre de 2012. El presupuesto para su ejecución y puesta en marcha asciende a 18 millones de dólares. Dicha planta proporcionará una capacidad de construcción de 9.000 viviendas al año con la tecnología implantada. Su ubicación tendrá lugar en un solar del municipio de Cúcuta, el cual será arrendado a un particular. En la actualidad se han iniciado los trámites para la obtención de los permisos necesarios, que estimamos obtenerlos entre febrero y marzo de 2012.

El acuerdo con el alcalde electo de la ciudad de Cúcuta forma parte de un contrato marco firmado con la Fundación Funcasol para la construcción de hasta 150.000 viviendas en Colombia, a ejecutar en terrenos aportados por los municipios o particulares. Dicha fundación es una organización sin ánimo de lucro que aporta subvenciones a los particulares que adquieran una vivienda social, que complementa el subsidio otorgado por el Gobierno colombiano, con el fin de mejorar las calidades de las viviendas construidas, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2190 de 12 de junio de 2009. Como proyecto integrante de dicho acuerdo marco, se encuentra la adjudicación a FERGO AISA de la construcción de 20.000 viviendas sociales a desarrollar en Cúcuta, cuya formalización anunció el alcalde electo para el momento de su toma de posesión, el próximo 1 de enero.

El proyecto de construcción de viviendas sociales se realiza en el marco de lo establecido en el Decreto 2190 de 12 de junio de 2009, que regula los subsidios familiares de viviendas de interés social en áreas urbanas. La financiación para la construcción de las viviendas se basa principalmente en las siguientes aportaciones previas al inicio del proyecto:

- a) Subsidio de vivienda a fondo perdido que entregará el gobierno colombiano a cada comprador de vivienda (25% del precio de venta)
- b) Cantidad de ahorro programado por cada comprador (10% del precio de venta)
- c) Subsidios complementarios aportados por la Fundación Funcasol (25% del precio de venta)
- d) Documento de capacidad hipotecaria (compromiso de concesión de hipoteca por el Fondo Nacional del Ahorro) (40% restante)

Los fondos obtenidos son depositados en una Fiducia. Dicha Fiducia es la que irá financiando la construcción de las correspondientes viviendas, de forma que contra certificación mensual de la constructora, realizará el correspondiente pago. A dicha Fiducia también se aporta el terreno donde se construirán las viviendas. De esta forma se garantiza al aportante el cobro del precio del terreno. Con esta estructura, no es necesaria la figura tradicional del préstamo hipotecario, aunque a través del Fondo Nacional del Ahorro se tiene acceso a líneas de financiación a la construcción

En el caso de la planta de prefabricados, estimamos que será financiada en un 85% por el organismo Findeter, mientras que el 15% restante corresponderá a aportaciones propias. En estos momentos se está negociando con dicho organismo la formalización del correspondiente préstamo

Plan de viabilidad del Grupo

La profundización de la crisis desde el ejercicio 2010 en el sector inmobiliario y constructor, sobre todo a nivel nacional, ha dejado obsoletas las hipótesis y estimaciones utilizadas en el plan de viabilidad que se confeccionó en el primer semestre del ejercicio 2009 y que fue utilizado para la refinanciación de la deuda financiera en aquel momento, no habiéndose podido por tanto cumplir dicho plan de viabilidad, que estaba basado en la actividad de construcción a nivel nacional. A fecha del presente documento de registro, la Sociedad no está en disposición de confeccionar un nuevo plan de viabilidad para el conjunto del Grupo Fergo Aisa, dado que no puede establecer las cifras ciertas de facturación y beneficios.

Por este motivo, el Consejo de Administración ha variado la estrategia del Grupo, primando la actividad constructora en mercados internacionales emergentes. Una vez formalizados los contratos de construcción internacionales que hemos comentado anteriormente se volverá a confeccionar un nuevo plan de viabilidad, con estimaciones y bases de elaboración realistas que demuestren la estabilidad futura del Grupo.

6.1.2 Nuevos productos o actividades significativas

A raíz de la ejecución de la ampliación de capital de diciembre de 2010, el Grupo Fergo Aisa ha incorporado 2 nuevas actividades, energía fotovoltaica y actividad hotelera, si bien de momento son actividades poco significativas, que no han aportado ingresos al Grupo Fergo Aisa.

Actividad botelera

La actividad hotelera se realiza a través de la sociedad Silchacri, S.L. la cual posee un hotel spa de 47 habitaciones en Vallfogona de Riucorb (Tarragona). La gestión de dicho hotel está arrendada a la cadena Ibersol, por un periodo ampliable de 5 años, y en los primeros nueve meses del ejercicio 2011, dicha actividad ha reportado unos ingresos al Grupo Fergo Aisa de 120.000 euros.

Energía fotovoltaica

Esta actividad es desarrollada por las sociedades Solar Plus Energy, S.L. y Solar Plus Project 21, S.R.L. El objeto social de dichas sociedades consiste en la fabricación, importación, distribución, comercialización, promoción y construcción de instalaciones y actividades relacionadas con la energía térmica, fotovoltaica y en general cualquier tipo de energía renovable.

Estas sociedades tienen en la actualidad 4 proyectos pendientes de iniciar su ejecución en Zaragoza, Girona, Sevilla e Italia. Estos proyectos consisten en la implantación de instalaciones fotovoltaicas para lo cual se formalizaron contratos de arrendamiento de los inmuebles donde se instalarán los parques fotovoltaicos por un periodo de 25 años. En total los 4 proyectos en curso suponen una capacidad futura de potencia de 6,5 MW. Para la puesta en marcha de los proyectos es necesaria una inversión conjunta de 4,9 millones de euros que deberá financiarse con recursos propios y bancarios. Por el momento dichos proyectos no se están ejecutando por falta de financiación, la cual se está intentando conseguir, teniendo conversaciones con diferentes entidades financieras.

6.2 Principales mercados en los que compete el Grupo Fergo Aisa

A fecha 31 de diciembre de 2010, el Grupo Fergo Aisa desarrolla sus actividades en España, en la zona norte (Zaragoza, Huesca, Navarra y País Vasco), en la zona mediterránea (Cataluña y Costa del Sol) y en la zona centro (Madrid). Por tanto, los ingresos del Grupo Fergo Aisa proceden exclusivamente de su actividad realizada en el territorio español.

6.2.1 Existencias del Grupo Fergo Aisa

El patrimonio inmobiliario del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2010 ha sido valorado por el experto independiente Knight Frank y otros tasadores externos (para los activos aportados en la ampliación de capital de diciembre de 2010) en 519,7 millones de euros, 495,6 millones de euros una vez realizados los ajustes en función del porcentaje de participación de Fergo Aisa en las diferentes sociedades promotoras filiales.

La tabla siguiente incluye un listado de los activos del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2010, valorados a esa misma fecha por Knight Frank y otros tasadores externos

Sociedad	Localidad	Tipología-Descripción	Sup. Suelo S/R	Sup. Edificable S/R	Valor de Mercado 31/12/2010 (€)	% Fergo Aisa	Valor Fergo Aisa (€)
SUELO							
Interlaken	Estepona (Málaga)	No urbanizable	804.945		19.062.000	100,00%	19.062.000
Interlaken	Zaragoza	No urbanizable	8.962.856		70.687.000	100,00%	70.687.000
Interlaken Catalonia	Arenys de Munt (Barcelona)	Urbanizable delimitado		10.944	4.250.000	100,00%	4.250.000
Fergo Aisa	Totana (Murcia)	Plan General aprobado provisionalmente	199.034		9.106.000	100,00%	9.106.000
Fergo Aisa	Huesca	Residencial		80.527	19.376.000	100,00%	19.376.000
Fergo Aisa	Manilva (Málaga)	Residencial		129.003	32.656.000	100,00%	32.656.000
Fergo Aisa	Málaga/Alhaurín de la Torre (1)	Málaga: revisión Plan General.Alhaurin: industrial	318.116		2.995.000	100,00%	2.995.000
Grupo Cast	Granollers-Can Gili (Barcelona)	Residencial		21.448	13.913.000	50,00%	6.956.500
Anibex Ten, S.L	Canet De Mar (Barcelona)	Industrial (en transformación a residencial)		21.908	9.275.000	75,00%	6.956.250
Construcciones Aldabea, S.L	San Sebastian (Lasarte)	Plan General en revisión	348.897		3.543.000	100,00%	3.543.000
Construcciones Aldabea, S.L	Ibero (Navarra)	Urbanizable no delimitado		5.689	2.918.000	100,00%	2.918.000
Promociones Irigaray	Badostain (Navarra)	Residencial		2.050	847.000	100,00%	847.000
Fergo Aisa	Santa Bárbara (Tarragona)	Solar urbano		1.412	696.883	100,00%	696.883
Fergo Aisa	Santa Bárbara (Tarragona)	Solar urbano		1.401	745.178	100,00%	745.178
Fergo Aisa	Alcanar (Tarragona)	Parcela nº 6, 7, 8, 12		11.773	8.932.000	100,00%	8.932.000
Fergo Aisa	Cerdanyola del Vallès (Bcn)	Solar		3.534	4.647.869	100,00%	4.647.869
Fergo Aisa	El Boalo (Madrid)	Solar urbano		241	168.359	100,00%	168.359
Fergo Aisa	St.Cebriá Vallalta (Bcn)	Solar urbanizable	147.171		21.945.909	100,00%	21.945.909
Fergo Aisa	Sant Just Desvern (Bcn)	Solar urbano		1.579	2.842.592	100,00%	2.842.592
Fergo Aisa	Santa Bárbara (Tarragona)	Solar urbano	10.991		898.381	100,00%	898.381
Fergo Aisa	Casarrubios del Monte (Toledo)	Solar urbano		1.055	919.999	100,00%	919.999
Fergo Aisa	Beberibe, Ceará (Brasil)	Terreno	3.145.000		23.026.468	100,00%	23.026.468
Fergo Aisa	Ager (Lleida)	Solar urbano		11.638	774.225	100,00%	774.225
Fergo Aisa	St Jaume d'Enveja (Tarragona)	Solar urbano		992	280.652	100,00%	280.652
Fergo Aisa	Artés (Barcelona)	Solar urbano		3.050	1.102.220	100,00%	1.102.220
Fergo Aisa	Sant Mateu (Castellón)	Solar urbano		12.170	973.288	100,00%	973.288
Algecireña de contenedores, SL	Valls (Tarragona)	Suelo industrial	15.428		2.005.674	100,00%	2.005.674
Algecireña de contenedores, SL	Valls (Tarragona)	Suelo industrial	4.102		902.080	100,00%	902.080
Algecireña de contenedores, SL	Rubí c/Madrid (Barcelona)	Solar urbano		903	877.812	100,00%	877.812
Algecireña de contenedores, SL	Tortosa (Tarragona)	Suelo industrial	22.810		2.281.906	100,00%	2.281.906
Alpha City, SL	Palafrugell (Girona)	Parcela nº 2 "El Terme" Urbnizable	3.818		543.951	100,00%	543.951
Nion Catalunya, SL	Montcada i Reixac (Bcn)	Solar urbano	166		844.473	100,00%	844.473
Patron Empresarial	Distrito 22@ Barcelona	Solar urbano	1.461		452.000	100,00%	452.000
Sibece 2000, SL	Montuiri (Illes Balears)	Terreno	1.677		533.529	100,00%	533.529
Silchacri, SL	Marcenat (Allier) - Francia	Castillo con terrenos	1.440.000	1.977	47.850.000	90,07%	43.098.495
Silchacri, SL	Vidreres (Girona)	Solar urbanizable	50.032		15.692.226	90,07%	14.133.988
Silchacri, SL	Cornellà de Llob. (Bcn)	Solar urbano	14.715		11.082.259	90,07%	9.981.790
Silchacri, SL	St.Andreu de la Barca (Bcn)	Solar urbano	17.810		4.378.100	90,07%	3.943.355
SUBTOTAL			15.509.029	323.294	344.026.032,50 €		326.905.825,84 €

Sociedad	Localidad	Tipología-Descripción	Sup. Suelo S/R	Sup. Edificable S/R	Valor de Mercado 31/12/2010 (€)	% Fergo Aisa	Valor Fergo Aisa (€)
OBRAS EN CURSO							
Interlaken	Casares (Málaga)	273 apartamentos en régimen de apartahotel		28.000	42.202.000	100,00%	42.202.000
Interbarajas 2004	Barajas (Madrid) (1)	Edificio de oficinas		13.794	28.961.000	100,00%	28.961.000
Construcciones Aldabea, S.L	Tauste (Zaragoza)	22 pisos con parkings y trasteros		2.588	1.596.000	100,00%	1.596.000
Fergo Aisa	Martorell (Barcelona)	47 pisos con parkings y trasteros		3.117	4.268.000	100,00%	4.268.000
Sibece 2000, SL	Montuiri (Illes Balears)	Edificio en construcción para 29 viviendas		2.951	2.709.361	100,00%	2.709.361
SUBTOTAL				50.450	79.736.361,00 €		79.736.361,00 €
PROMOCIONES EN VENTA							
Domus	Cerdanyola (Barcelona)	4 pisos		343	1.157.000	50,00%	578.500
Interbarajas 2004	Barajas (Madrid) (1)	233 apartamentos turísticos		11.560	39.750.000	100,00%	39.750.000
Grupo Cast	Granollers-Can Gili (Barcelona)	33 casas adosadas		6.886	11.687.000	50,00%	5.843.500
Fergo Aisa	La Manga Murcia	19 apartamentos		2.013	4.046.000	100,00%	4.046.000
Interlaken	Casares (Málaga)	11 apartamentos		1.152	1.859.000	100,00%	1.859.000
Fergo Aisa	Alcanar (Tarragona)	Local, viviendas y parkings		1.338	1.337.880	100,00%	1.337.880
Fergo Aisa	Vallromanes (Barcelona)	Vivienda unifamiliar		782	2.454.682	100,00%	2.454.682
Fergo Aisa	Barcelona (Bcn)	Local comercial		109	419.715	100,00%	419.715
Fergo Aisa	El Boalo (Madrid)	Vivienda unifamiliar		301	496.565	100,00%	496.565
Fergo Aisa	Castellterçol (Barcelona)	Viviendas, parkings y trasteros		1.071	1.643.333	100,00%	1.643.333
Fergo Aisa	Las Ventas de Retamosa (Toledo)	Locales, viviendas y parkings		2.493	1.900.820	100,00%	1.900.820
Algecireña de contenedores, SL	P. Mallorca (Islas Baleares)	Locales, viviendas y parkings		1.154	2.682.576	100,00%	2.682.576
Algecireña de contenedores, SL	Rubí c/Pau Claris (Barcelona)	Edificio con 2 viviendas		141	455.047	100,00%	455.047
Algecireña de contenedores, SL	Rubí (Barcelona)	Trastero		40	20.600	100,00%	20.600
Edificaciones Ampurdan, SA	Figueres (Girona)	Edificio 42 viviendas y 3 locales comerciales		5.825	8.009.167	100,00%	8.009.167
Immobassella 2005, SL	St. Feliu Codines (Bcn)	Edificio viviendas y parking		4.055	8.510.663	100,00%	8.510.663
Promo-Gabarresa 2005, SL	Artés (Barcelona)	Viviendas, parkings y trasteros		1.843	2.866.261	100,00%	2.866.261
Silchacri, SL	Vilanova i la Geltrú (Bcn)	2 Naves industriales		1.301	1.708.267	90,07%	1.538.636
SUBTOTAL				42.407	91.004.576,66 €		84.412.945,75 €
PATRIMONIO							
Fergo Aisa	Estepona (Málaga)	1 vivienda		132	205.000	100,00%	205.000
Fergo Aisa	Estepona (Málaga)	1 local comercial		139	220.000	100,00%	220.000
Silchacri, SL	Vallfogona de Riucorb (Tgna)	Hotel + Anexos en explotación			4.594.473	90,07%	4.138.242
SUBTOTAL					5.019.473,00 €		4.563.241,83 €
TOTAL ACTIVOS GRUPO			31.018.058	832.573	519.786.443,16 €		495.618.374,42 €

(1): Activo embargado parcialmente

El importe en libros a 31 de diciembre de 2010 de los activos pignorados o hipotecados como garantía de pasivos asciende a 432.707.434 euros

6.3 *Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.*

Los últimos 3 ejercicios y el presente 2011 han estado marcados por la difícil coyuntura económica que ha afectado especialmente a la actividad inmobiliaria del Grupo Fergo Aisa, la cual ha quedado prácticamente paralizada. Esta situación ha provocado que el Grupo Fergo Aisa, a lo largo de estos últimos ejercicios, haya tenido dificultades para cumplir con sus compromisos, llegando a tener que enfrentarse en los últimos 3 años a 2 demandas de concurso, interpuestas por 2 acreedores. La primera demanda fue puesta en 2008 y fue retirada en enero de 2009 tras llegar a un acuerdo con el instante de la demanda. La segunda fue puesta por Catalunya Caixa en abril de 2011, y retirada en septiembre de 2011, tras haber llegado también a un acuerdo con el demandante. Indirectamente, esta situación también ha provocado en los últimos 3 ejercicios la suspensión de la negociación de las acciones de Fergo Aisa en 2 ocasiones. La primera se produce en mayo de 2008, debido a la ausencia de opinión en el informe de auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2007. Dicha suspensión fue levantada en julio de 2009. La segunda suspensión se produce en mayo de 2011, por no presentar las cuentas anuales del ejercicio 2010 auditadas, lo cual fue consecuencia de la demanda de concurso interpuesta por Catalunya Caixa comentada anteriormente. Dicha suspensión fue levantada en noviembre de 2011 tras haber presentado las oportunas cuentas anuales auditadas del ejercicio 2010, lo cual fue posible tras la retirada de la demanda de concurso. Todas estas circunstancias han ralentizado las operaciones del Grupo Fergo Aisa a lo largo de los 3 últimos ejercicios.

En relación a la deuda financiera, hay que mencionar que en mayo de 2008 se inició un proceso de renegociación de los vencimientos de la deuda financiera del Grupo Fergo Aisa. Este proceso finalizó en abril de 2010, pero en el caso del crédito sindicado por importe de 84 millones de euros, supeditado al cumplimiento de determinadas obligaciones, que a fecha actual están pendientes de cumplirse, por lo que dicho préstamo es considerado vencido y exigible, si bien, se siguen conversaciones con los integrantes del sindicado para prorrogar los plazos que permitan cumplir con las obligaciones estipuladas (ver apartado 10.3).

Respecto a la deuda con los bonistas relativa a la emisión de “Bonos Aisa de Agosto 2006”, dicha deuda se encuentra vencida al no haberse podido refinanciar el crédito sindicado, tal como hemos comentado anteriormente. En la actualidad, además del nominal, los cupones de los ejercicios 2009, 2010 y 2011, se encuentran pendientes de pago. Fergo Aisa están en permanente contacto con el Sindicato de Bonistas, para negociar el pago de la deuda y ofrecer soluciones que faciliten la liquidez para los bonistas. En este sentido, la Asamblea de Bonistas del pasado 19 de octubre acordó, con la asistencia del 13,83% de la emisión y con un quórum a favor del 86,83%, en contra del 13% y abstenciones del 0,17%, la capitalización del importe nominal de los bonos, cupones devengados y pendientes de pago así como sus intereses, a excepción del cupón e intereses correspondientes al año 2009, mediante la entrega de acciones de FERGO AISA, S.A. Dicha capitalización, que es voluntaria, está previsto realizarla en varias ampliaciones, debido al elevado número de bonistas.

No obstante lo anterior, Fergo Aisa está influida por los factores descritos en la sección de “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

Las actividades del Grupo Fergo Aisa no dependen ni están influenciadas por patentes ni marcas.

6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Fergo Aisa

Fergo Aisa no ha realizado declaración alguna referente a su posición competitiva.

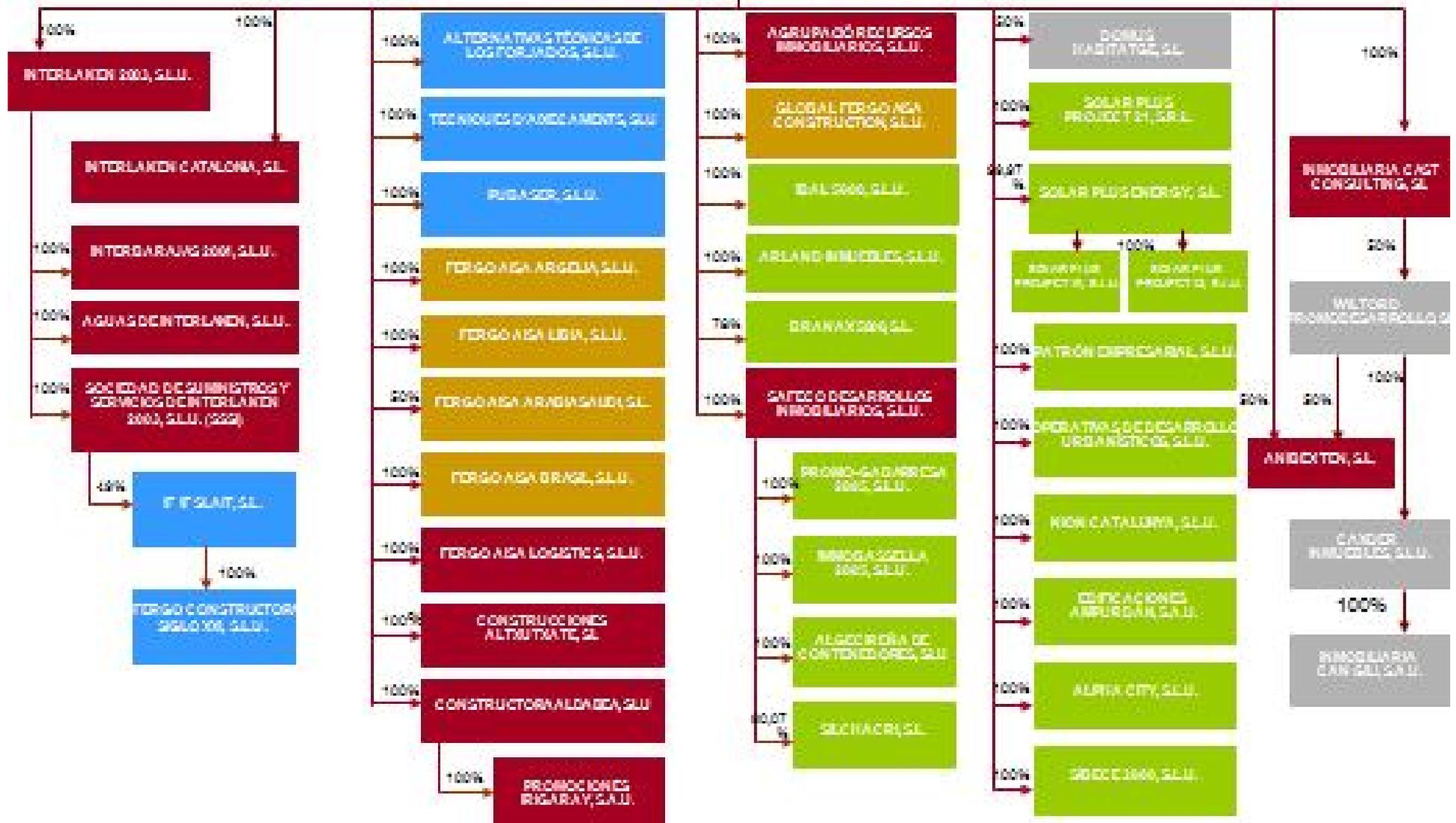
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1 Descripción del grupo en que se integra Fergo Aisa

El Grupo Fergo Aisa está integrado por diversas sociedades, cuya matriz es Fergo Aisa. A la fecha del presente Documento de Registro, las sociedades más significativas del Grupo Fergo Aisa son las siguientes:



ESTRUCTURA SOCIETARIA



7.2 Sociedades dependientes de Fergo Aisa

Actualmente, las sociedades del Grupo Fergo Aisa y las sociedades asociadas son las siguientes:

SOCIEDADES DEL GRUPO FERGO AISA	Part. Directa (%)	Part. Indirecta (%)	Nacionalidad
Anibex Ten, S.L.	50,0	25,0	Española
Atefor, S.L.	100,0	0	Española
Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L.	100,0	0	Española
Construcciones Altxutxate, S.L.	100,0	0	Española
Constructora Aldabea, S.L.	100,0	0	Española
Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.	100,0	0	Española
Interbarajas 2004, S.L.	0	100,0	Española
Interlaken 2003, S.L.	100,0	0	Española
Interlaken Catalonia, S.L.	40,0	60,0	Española
Fergo Aisa Logistics, S.L.	100,0	0	Española
Aguas de Interlaken, S.L.	0	100,0	Española
Sociedad de Servicios y Suministros Interlaken, S.L.	0	100,0	Española
If If Slait, S.L.	0	49,0	Española
Pubaser, S.L.	100,0	0	Española
Promociones Irigaray, S.L.	0	100,0	Española
Fergo Aisa Arabia Saudí, S.L.	50,0	0	Española
Tècniques d' Aixecament, S.L.	100,0	0	Española
Silchacri, S.L.	90,0		Española
Algecireña de Contenedores, S.L.	100,0		Española
Sibece 2000, S.L.	100,0		Española
Alpha City, S.L.	100,0		Española
Edificaciones Ampurdán, S.A.	100,0		Española
Immobassella 2005, S.A.	100,0		Española
Nion Catalunya, S.L.	100,0		Española
Operativas de Desarrollos Urbanísticos, S.L.	100,0		Española
Patrón Empresarial, S.L.	100,0		Española
Promogabarresa 2005, S.L.	100,0		Española
Solar Plus Energy, S.L.	100,0		Española
Solar Plus Project 21, S.R.L.	100,0		Italiana
Branax, 5000, S.L.	78,0		Española
Ibal 5000, S.L.	100,0		Española
Arland Inmuebles, S.L.	100,0		Española
Fergo Aisa Brasil, S.L.	100,0		Española
Fergo Aisa Argelia, S.L.	100,0		Española
Global Fergo Aisa Construction, S.L.	100,0		Española
Fergo Aisa Libia, S.L.	100,0		Española
Safeco, S.L.	100,0		Española

Sociedades asociadas

Caxder Inmuebles, S.L. (*)	0	50,0	Española
Cubican Aldabea, S.L.	0	50,0	Española
Domus Habitatge, S.L.	50,0	0	Española
Inmobiliaria Can Gili, S.L.	0	50,0	Española
Wiltord Promodesarrollo, S.L. (*)	0	50,0	Española

(*): Sociedad en proceso de disolución judicial.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

La estructura del inmovilizado material así como de los inmuebles de inversión del Grupo Fergo Aisa, a nivel consolidado según las NIIF, a 31 de diciembre de 2008, 2009 y de 2010 es la siguiente (en euros):

INMOVILIZADO MATERIAL (SEGÚN NIIF)	31/12/2008		31/12/2009		31/12/2010	
	Valor contable	Gravámenes (1)	Valor contable	Gravámenes (1)	Valor contable	Gravámenes (1)
Coste						
Terrenos y construcciones	820.623,05	400.237,35	530.966,00	391.062,00	5.164.810,54	2.354.261,37
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.068.188,37	0	570.836,47	0	1.422.273,64	0
Otro Inmovilizado	218.061,47	0	313.412,16	0	1.679.353,38	0
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0
Subtotal	2.106.872,89	400.237,35	1.415.214,63	391.062,00	8.266.437,56	2.354.261,37
Amortización Inmovilizado Material	-974.551,95	0	-632.520,46	0	-1.978.441,72	0
Subtotal	-974.551,95	0,00	-632.520,46	0,00	-1.978.441,72	0,00
Total neto	1.132.320,94	400.237,35	782.694,17	391.062,00	6.287.995,84	2.354.261,37

(1): Los gravámenes reflejan cargas hipotecarias sobre los inmuebles en garantía de los préstamos formalizados.

Las oficinas en las que se ubica el domicilio de la Sociedad se encuentran en régimen de arrendamiento con vencimiento en 2014.

Los edificios donde se ubican las instalaciones de Atefor y Pubaser se encuentran en régimen de arrendamiento hasta 2017 (contratos renovables por acuerdo de las partes).

8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

El Grupo Fergo Aisa considera que no existen aspectos medioambientales que puedan afectar significativamente al inmovilizado material tangible. No obstante, véase “Factores de Riesgo–Restricciones y responsabilidad medioambientales.”

9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS

9.1 *Situación financiera*

Véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

9.2 *Resultados de Explotación*

Véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

9.2.1 *Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que afectan de manera importante a los ingresos de Fergo Aisa.*

Véase la Sección I “Factores de Riesgo”.

9.2.2 *Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Fergo Aisa*

La Sociedad se ha visto influenciada por la situación actual del sector inmobiliario, que se caracteriza por una fuerte restricción de acceso al mercado crediticio. En este contexto, la Sociedad tiene pendiente de finalizar el proceso de refinanciación de la mayor parte de su deuda financiera, tal y como se describe más adelante.

9.2.3 *Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa.*

Véase “Factores de Riesgo” Sección I del presente Documento de Registro.

10. RECURSOS FINANCIEROS

10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo

La siguiente tabla muestra la evolución de los recursos de capital del Grupo Fergo Aisa durante el período 2008–2010, cerrado a 31 de diciembre (en euros), y a 30 de septiembre de 2011:

Recursos de financiación	31/12/2008	Var.	31/12/2009	Var.	31/12/2010	Var.	30/09/2011
FONDOS PROPIOS	-65.074.533,08	-147,76%	-161.230.265,99	72,11%	-44.969.987,21	10,14%	-40.410.591,99
Capital suscrito	177.548.010,00	-83,30%	29.646.197,00	552,93%	193.570.238,00	0,00%	193.570.238,00
Reservas	1.047.323,06	-8939,39%	-92.576.964,22	-33,00%	-123.131.274,57	-96,32%	-241.730.643,93
Pérdidas y ganancias	-241.648.350,60	60,46%	-95.538.919,92	-25,13%	-119.547.154,68	103,16%	3.775.440,90
Socios externos	-2.021.515,54	-36,56%	-2.760.578,85	249,90%	4.138.204,04	-3,96%	3.974.373,04
PASIVO NO CORRIENTE	42.933.354,55	-3,69%	41.347.142,46	-47,74%	21.607.662,62	-3,71%	20.806.771,52
Pasivos financieros no corrientes	25.130.684,41	0,03%	25.137.100,74	-77,28%	5.711.836,52	-13,37%	4.948.438,76
<i>Emisiones de bonos y otros valores negociables</i>	24.714.130,90	0,44%	24.823.275,48	-100,00%	0,00	-	0,00
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	416.553,51	-24,66%	313.825,26	1720,07%	5.711.836,52	-13,37%	4.948.438,76
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	--	0,00	--	170.052,94	0,01%	170.073,60
Otras deudas	17.802.670,14	-8,95%	16.210.041,72	-2,99%	15.725.773,16	-0,24%	15.688.259,16
PASIVO CORRIENTE	641.668.297,14	-23,73%	489.374.310,82	15,85%	566.924.631,93	-2,87%	550.646.620,38
Pasivos financieros corrientes	410.162.120,65	-21,09%	323.653.580,76	26,18%	408.401.636,98	1,16%	413.126.268,73
<i>Emisión de bonos y otros valores negociables</i>	1.773.202,06	62,78%	2.886.400,69	877,41%	28.211.892,47	3,06%	29.075.522,84
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	408.388.918,59	-21,46%	320.767.180,07	18,53%	380.189.744,51	1,02%	384.050.745,89
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	80.977.482,69	-56,86%	34.930.402,63	-77,74%	7.774.018,87	19,76%	9.310.365,96
Otras deudas	150.528.693,80	-13,11%	130.790.327,43	15,26%	150.748.976,08	-14,95%	128.209.985,69
<i>Acreedores comerciales</i>	122.759.867,65	-31,48%	84.119.668,91	-12,64%	73.484.854,80	-19,46%	59.183.293,91
<i>Otras deudas no comerciales</i>	27.768.826,15	68,07%	46.670.658,52	65,55%	77.264.121,28	-10,66%	69.026.691,78
EBITDA (1)	-246.202.366,82	77,07%	-56.442.202,18	5,22%	-53.495.367,22	n/a	1.527.500,35
Deuda financiera total (l/p y c/p)	435.292.805,06	-19,87%	348.790.681,50	18,73%	414.113.473,50	0,96%	418.074.707,49
	Ratio (x)		Ratio (x)		Ratio (x)		Ratio (x)
Deuda financiera total/EBITDA	--		--		--		0,004
Fondos propios/Deuda financiera total	-0,15		-0,46		-0,11		-0,10

(1) Resultado bruto de explotación sin incluir amortizaciones ni provisiones,

El siguiente cuadro muestra la situación del patrimonio neto consolidado del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2010 (en euros)

<u>PATRIMONIO NETO (31/12/2010)</u>	<u>Total</u>
Capital suscrito	193.570.238,00
Reservas	-123.131.274,57
Pérdidas y ganancias	-119.547.154,68
Socios externos.....	4.138.204,04
TOTAL PATRIMONIO NETO	-44.969.987,21

El Real Decreto Ley 10/2008, cuya vigencia ha sido ampliada por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, permite que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades durante los dos ejercicios anuales siguientes al 31 de diciembre de 2008 que deriven del Inmovilizado Material, de las Inversiones Inmobiliarias o de las Existencias no se tengan en cuenta a los efectos del régimen legal general de reducción obligatoria de capital por pérdida del art. 327 del TRLSC o de disolución por pérdidas graves de art. 363 del TRLSC. Teniendo en cuenta las provisiones por deterioro de activos inmobiliarios de 255,9 millones de euros, respectivamente, el patrimonio neto consolidado de la Sociedad ascendería a 210,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2010.

El siguiente cuadro muestra la situación del patrimonio neto individual de la Sociedad a 31 de diciembre de 2010 (en euros)

<u>PATRIMONIO NETO (31/12/2010)</u>	<u>Total</u>
Capital suscrito	193.570.238,00
Reservas	-21.136.690,29
Pérdidas y ganancias	-169.404.050,74
TOTAL PATRIMONIO NETO	3.029.496,97

El Real Decreto Ley 10/2008, cuya vigencia ha sido ampliada por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, permite que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades durante los dos ejercicios anuales siguientes al 31 de diciembre de 2008 que deriven del Inmovilizado Material, de las Inversiones Inmobiliarias o de las Existencias no se tengan en cuenta a los efectos del régimen legal general de reducción obligatoria de capital por pérdida del art. 327 del TRLSC o de disolución por pérdidas graves de art. 363 del TRLSC. Teniendo en cuenta las provisiones por deterioro de activos inmobiliarios e inversiones inmobiliarias de 27,2 millones de euros y 257,4 millones de euros, respectivamente, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 287,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2010. En este caso, la Sociedad no se encontraría en causa de disolución. Asimismo la reserva legal no está totalmente dotada a 31 de diciembre de 2010.

La situación del patrimonio neto, tanto individual como consolidado, a 30 de septiembre de 2011 es el siguiente: (datos sin auditar en euros)

<u>PATRIMONIO NETO (30/09/2011)</u>	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
Capital suscrito	193.570.238,00	193.570.238,00
Reservas	-189.592.955,70	-237.756.270,89
Pérdidas y ganancias	2.070.501,53	3.775.440,90
TOTAL PATRIMONIO NETO	6.047.783,83	-40.410.591,99

A 30 de septiembre de 2011, las provisiones por deterioro de activos inmobiliarios e inversiones inmobiliarias a nivel individual ascienden a 21,2 millones de euros y 257,9 millones de euros,

respectivamente. A nivel consolidado, las provisiones por deterioro de activos inmobiliarios ascienden a 259,1 millones de euros.

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo Fergo Aisa durante el período 2008–2010, cerrado a 31 de diciembre (datos auditados) y a 30 de septiembre de 2011 (datos sin auditar), expresada en euros y según las NIIF.

Fondo de maniobra	31/12/2008	Var.	31/12/2009	Var.	31/12/2010	Var.	30/09/2011
Existencias	535.687.179,13	-35,48%	345.645.398,35	44,99%	501.161.674,04	-3,19%	485.187.264,48
Deudores	54.530.125,57	-77,59%	12.219.836,89	-1,21%	12.071.532,44	2,59%	12.384.599,63
Inversiones financieras corrientes	101.458,73	905,79%	1.020.459,92	1199,73%	13.263.235,07	22,86%	16.295.183,55
Efectivo y otros medios equivalentes	2.706.811,80	-91,05%	242.201,85	-31,53%	165.824,61	86,28%	308.904,20
Pasivos financieros corrientes	-410.162.120,65	-21,09%	-323.653.580,76	26,18%	-408.401.636,98	1,16%	-413.126.268,73
Acreeedores	-231.506.176,49	-28,42%	-165.720.730,06	-4,34%	-158.522.994,95	-13,25%	-137.520.351,65
Total	-48.642.721,91	167,76%	-130.246.413,81	-69,09%	-40.262.365,77	-9,42%	-36.470.668,52

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de -40,2 millones de euros. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo, que a 30 de septiembre de 2011 sigue siendo negativo.

La siguiente tabla muestra la evolución de la estructura de financiación del Grupo Fergo Aisa durante el período 2008–2010, cerrado a 31 de diciembre diciembre (datos auditados) y a 30 de septiembre de 2011 (datos sin auditar), expresada en euros y según las NIIF.

Estructura de financiación	31/12/2008	Var.	31/12/2009	Var.	31/12/2010	Var.	30/09/2011
Fondos propios	-65.074.533,08	147,76%	-161.230.265,99	72,11%	-44.969.987,21	10,14%	-40.410.591,99
Deuda financiera y no financiera no corriente	42.933.354,55	-3,69%	41.347.142,46	-47,74%	21.607.662,62	-3,71%	20.806.771,52
Recursos permanentes	-22.141.178,53	441,45%	-119.883.123,53	80,51%	-23.362.324,59	16,09%	-19.603.820,47
Deuda financiera y no financiera corriente	641.668.297,14	-23,73%	489.374.310,82	15,85%	566.924.631,93	-2,87%	550.646.620,38
Total pasivo	619.527.118,61	-40,36%	369.491.187,29	47,11%	543.562.307,34	-2,30%	531.042.799,91
<i>Deuda financiera bruta</i>	<i>435.292.805,06</i>	<i>-19,87%</i>	<i>348.790.681,50</i>	<i>18,73%</i>	<i>414.113.473,50</i>	<i>0,96%</i>	<i>418.074.707,49</i>
<i>Deuda financiera neta</i>	<i>432.585.993,26</i>	<i>-19,43%</i>	<i>348.548.479,65</i>	<i>18,76%</i>	<i>413.947.648,89</i>	<i>0,92%</i>	<i>417.765.803,29</i>
<i>Estructura financiera</i>	(%) s/total pasivo		(%) s/total pasivo		(%) s/total pasivo		(%) s/total pasivo
Fondos propios	-10,5		-43,6		-8,3		-7,6
Deuda financiera y no financiera no corriente	6,9		11,2		4,0		3,9
Recursos permanentes ⁽¹⁾	-3,6		-32,4		-4,3		-3,7
Deuda financiera y no financiera corriente	103,6		132,4		104,3		103,7
	31/12/2008		31/12/2009		31/12/2010		30/09/2011
<i>Ratios estructura financiera</i>	Ratio (x)		Ratio (x)		Ratio (x)		Ratio (x)
Fondos propios/Total pasivo	n/a		n/a		n/a		n/a
Endeudamiento total/Fondos propios	n/a		n/a		n/a		n/a
Deuda financiera bruta/Total pasivo	0,70		0,94		0,76		0,79
Deuda financiera neta/Total pasivo	0,70		0,94		0,76		0,79
Deuda financiera c/p/Total deuda financiera	0,94		0,93		0,99		0,99
Disp onible(2)/Deuda financiera corriente	0,01		0,00		0,00		0,00
Deuda financiera neta/Fondos propios (3)	-6,65		3,30		1,96		1,91
Deuda financiera neta excl. préstamos subrogados/Fondos propios (3)	-1,22		1,18		0,80		0,79
Deuda financiera neta/Valor mercado activos (3)	82,09%		93,38%		94,55%		95,42%

(1) Incluye fondos propios más la deuda no corriente.

(2) Incluye efectivo y otros medios equivalentes.

(3) Ratios exigidos por el Contrato de Refinanciación y calculados según las definiciones del mismo para el ejercicio 2009 y posteriores y que no incluye las pérdidas por deterioro.

A 31.12.2010, el valor de mercado de los activos ascendía a 495,6 millones de euros.

El deterioro del patrimonio neto desde el ejercicio 2008, es consecuencia de los deterioros de valor de las existencias del Grupo Fergo Aisa. En el ejercicio 2008, el importe por depreciación de activos ascendió a 282,4 millones de euros, mientras que en el ejercicio 2009 la depreciación ascendió a 266,9 millones de euros. A 31 de diciembre de 2010, la provisión por depreciación presentaba un saldo acumulado de 255,9 millones de euros.

Respecto a la deuda financiera, en el ejercicio 2010 aumentó un 18,7% con respecto a 2009. Esta variación ha sido debida a la incorporación de determinados activos con préstamos hipotecarios asociados que se aportaron en la ampliación de capital de diciembre de 2010.

En relación con la deuda financiera, según se indica con más detalle en el epígrafe 10.3, en abril de 2010, y una vez refinanciado el 95,9% del total la deuda correspondiente a los Préstamos Bilaterales, la Sociedad suscribió el Contrato de Refinanciación con las Entidades Acreditantes del Contrato de Financiación sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, que se detallan posteriormente.

El detalle del endeudamiento a 31 de diciembre de 2010 y a 30 de septiembre de 2011 por su tipología es el siguiente:

Tipo de deuda	31/12/2010	30/09/2010
<u>Deudas con privilegio especial:</u>		
Préstamos con garantía hipotecaria	363.795.616	366.695.573
Deuda con Admon. Pública con garantía hipotecaria	11.898.761	11.898.761
<u>Deudas con privilegio general:</u>		
Emisión de bonos	28.211.892	29.075.523
Administración Pública	26.468.984	28.014.111
Seguridad Social	327.366	253.663
Remuneraciones e indemnizaciones pendientes de pago	232.000	563.191
Proveedores y acreedores	87.143.947	74.487.230
<u>Créditos ordinarios:</u>		
Préstamos con garantía personal	21.910.612	22.303.612
<u>Créditos contingentes:</u>		
Avales prestados	23.839.000	28.798.059

10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

Véase epígrafe 20.1.

10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación

A 31 de diciembre de 2010, el importe total de la deuda con entidades de crédito y obligaciones y del endeudamiento financiero neto ascendía a 414,1 y 413,9 millones de euros, respectivamente. El endeudamiento financiero (con entidades de crédito y obligaciones) se estructura de la siguiente forma:

- Préstamos hipotecarios y subrogables, por un importe de 259,1 millones de euros.
- Emisión de bonos, por un importe de 25,0 millones de euros.
- Préstamo sindicado, por importe de 84,1 millones de euros.
- Préstamos con garantía personal, por importe de 21,9 millones de euros.

- Otras deudas por importe de 24,0 millones de euros (principalmente deudas por intereses de entidades de crédito y bonistas).

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

La tabla siguiente recoge las deudas con entidades de crédito, según las NIIF, del Grupo Fergo Aisa en el periodo 2008-2010, cerrado a 31 de diciembre (datos auditados) y a 30 de septiembre de 2011 (datos sin auditar).

	31/12/2008	Var.	31/12/2009	Var.	31/12/2010	Var.	30/09/2011
Deudas con entidades de crédito <i>(Datos auditados según NIIF)</i>	(%)		(%)		(%)		
Deuda financiera corriente							
Préstamos y pólizas de crédito	393.098.444,14	-24,60%	296.406.033,34	21,35%	359.678.953,87	-0,60%	357.533.833,67
Deudas por arrend. financieros	7.728,30	-45,55%	4.208,14	-100,00%	0,00	-	0,00
Deudas por <i>confirming</i>	0,00	--	0,00	-	0,00	-	0,00
Efectos descontados	0,00	--	0,00	-	0,00	-	0,00
Deudas por intereses	15.282.746,15	59,38%	24.356.938,59	-15,79%	20.510.790,64	29,28%	26.516.912,22
Avales vencidos	0,00	--	0,00	-	0,00	-	0,00
Total deuda corriente	408.388.918,59	-21,46%	320.767.180,07	18,53%	380.189.744,51	1,02%	384.050.745,89
Deuda financiera no corriente							
Préstamos y pólizas de crédito	400.237,35	-25,41%	298.519,73	1733,95%	5.474.715,56	-9,61%	4.948.438,76
Deudas por arrend. financieros	16.316,16	-6,19%	15.305,53	-100,00%	0,00	-	0,00
Instrumentos derivados	0,00	--	0,00	--	195.352,50	-100,00%	0,00
Efectos descontados	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00
Deudas por intereses	0,00	-	0,00	-	41.768,46	-100,00%	0,00
Total deuda no corriente	416.553,51	-24,66%	313.825,26	1720,07%	5.711.836,52	-13,37%	4.948.438,76
Total	408.805.472,10	-21,46%	321.081.005,33	20,19%	385.901.581,03	0,80%	388.999.184,65

	31/12/2008	Var.	31/12/2009	Var.	31/12/2010	Var.	30/09/2011
deudas con entidades de crédito <i>(Datos auditados según NIIF)</i>	(%)		(%)		(%)		
Préstamos y pólizas de crédito	393.498.681,49	-24,60%	296.704.553,07	23,07%	365.153.669,43	-0,73%	362.482.272,43
Deudas por arrend. financieros	24.044,46	-18,84%	19.513,67	-100,00%	0,00	-	0,00
Deudas por <i>confirming</i>	0,00	--	0,00	--	0,00	-	0,00
Efectos descontados	0,00	--	0,00	--	0,00	-	0,00
Deudas por intereses	15.282.746,15	59,38%	24.356.938,59	-15,62%	20.552.559,10	29,02%	26.516.912,22
Instrumentos derivados	0,00	--	0,00	--	195.352,50	-100,00%	0,00
Avales vencidos	0,00	--	0,00	--	0,00	-	0,00
Total	408.805.472,10	-21,46%	321.081.005,33	20,19%	385.901.581,03	0,80%	388.999.184,65

A continuación se recoge el endeudamiento financiero consolidado con entidades de crédito (corriente y no corriente) clasificadas por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2010, según las NIIF.

DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO <i>(Datos auditados según NIIF)</i>	Total	Año de vencimiento (euros)				
	31/12/2010	Vencida	2011	2012	2013	Siguientes
Préstamos con garantía hipotecaria.....	259.134.577	--	16.192.455	7.084.433	12.695.868	223.161.821
Préstamos con garantía personal.....	21.910.612	12.052.130	8.316.999	--	--	1.541.483
Crédito Sindicado ⁽¹⁾	84.108.480	84.108.480	--	--	--	--
Deudas por arrendamientos financieros.....	--	--	--	--	--	--
Deudas por <i>confirming</i>	--	--	--	--	--	--
Instrumentos derivados.....	195.353	--	195.353	--	--	--
Deudas por intereses.....	20.552.559	--	20.552.559	--	--	--
Total.....	385.901.581	96.160.610	45.257.366	7.084.433	12.695.868	224.703.304

(1) Véase cuadro servicio financiero de la deuda más adelante en apartado "Contrato de Refinanciación".

En relación con el Contrato de Refinanciación, en abril de 2010, se llegó a un acuerdo de refinanciación con las Entidades Acreditantes según se detalla más adelante. Adicionalmente a la deuda financiera con entidades de crédito, se ha de añadir la deuda correspondiente a la emisión de bonos realizada en 2006 por importe de 25 millones de euros y con vencimiento 2011, que no está incluida en el cuadro anterior. Esta emisión se encuentra vencida desde el 14 de agosto de 2011 y pendiente de pago los intereses correspondientes al cupón de 2009, 2010 y 2011 ascendiendo en total la deuda impagada por intereses a 3.988.994 euros. Fergo Aisa están en permanente contacto con el Sindicato de Bonistas, para negociar el pago de la deuda y ofrecer soluciones que faciliten la liquidez para los bonistas. En este sentido, la Asamblea de Bonistas del pasado 19 de octubre acordó, con la asistencia del 13,83% de la emisión y con un quórum a favor del 86,83%, en contra del 13% y abstenciones del 0,17%, la capitalización del importe nominal de los bonos, cupones devengados y pendientes de pago así como sus intereses, a excepción del cupón e intereses correspondientes al año 2009, mediante la entrega de acciones de FERGO AISA, S.A. Dicha capitalización, que es voluntaria, está previsto realizarla en varias ampliaciones, debido al elevado número de bonistas.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2010 (incluyendo la emisión de bonos) es el siguiente:

<i>Tipo de deuda financiera</i>	<i>Vencida</i>	<i>Vto. 1 a 3 meses</i>	<i>Vto. 3 a 6 meses</i>	<i>Vto. 6 meses a 1 año</i>	<i>Vto. 1 a 5 años</i>	<i>Vto. más de 5 años</i>
<i>Préstamos con garantía hipotecaria</i>		2.642.840	1.534.634	12.014.981	113.104.182	129.837.940
<i>Préstamos con garantía personal</i>	12.052.130 (1)	8.317.000				1.541.483
<i>Crédito sindicado</i>	84.108.480					
<i>Emisión de bonos(incl.intereses)</i>	28.211.892					
<i>Intereses devengados</i>	7.426.613	1.053.232	4.279.738	7.792.975		
TOTAL	131.799.115	12.013.072	5.814.372	19.807.956	113.104.182	131.379.423

(1) Incluye la deuda con Catalunya Caixa por 6 millones de euros de valor nominal, que ha sido cancelada al negociar el levantamiento de la demanda de concurso, mediante la aportación de garantías reales suficientes por importe de 5 millones de euros, aplicando una quita al resto de la deuda.

A 30 de septiembre de 2011, la deuda financiera vencida asciende a 117,1 millones de euros, incluyendo el importe del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros, la emisión de bonos de 25 millones de euros y el resto que corresponde a préstamos con garantía personal.

Préstamos con garantía hipotecaria (sin incluir préstamo sindicado)

Los préstamos hipotecarios tienen como garantía los inmuebles del Grupo Fergo Aisa que forman parte de las promociones en curso y de los solares. Estos préstamos son subrogados a los futuros compradores de las viviendas en construcción, traspasándose a dichos compradores las condiciones (tipos, comisiones y vencimientos) del préstamo de cada promoción. Independientemente de su vencimiento, se han registrado como pasivos corrientes dado que el activo que financian se encuentra registrado como activos corrientes al tratarse de existencias.

A 31 de diciembre de 2010, los préstamos con garantía hipotecaria ascendían en su conjunto a aproximadamente a 259 millones de euros, y 262 millones de euros a 30 de septiembre de 2011.

Préstamos con garantía personal

Los préstamos con garantía personal corresponden principalmente a pólizas de crédito que no están financiando directamente activos inmobiliarios y cuya garantía es la propia Sociedad.

A 31 de diciembre de 2010, los préstamos con garantía personal ascendían en su conjunto a 21,9 millones de euros y 22,3 millones de euros a 30 de septiembre de 2011.

Contrato Refinanciación del Crédito Sindicado

En agosto de 2006, Fergo Aisa suscribió el Contrato de Financiación, por un periodo de 5 años y por un importe de 100 millones de euros con las Entidades Acreditantes para financiar actividades ordinarias del Grupo Fergo Aisa. El interés asociado a la financiación era el EURIBOR a 12 meses más un diferencial de 1,15.

El incumplimiento de varias cláusulas de vencimiento anticipado del Contrato de Financiación originó un proceso de reestructuración de la deuda financiera de Fergo Aisa que concluyó en abril de 2010, con suscripción por parte de la Sociedad con las Entidades Acreditantes de un contrato de novación del Contrato de Financiación cuyas principales características se describen a continuación y en la que intervinieron como garantes solidarios Interlaken (sociedad contrala por Fergo Aisa), Promobarna (sociedad controlada indirectamente por Juan Pedro Peña Carrillo) y Vandix (sociedad controlada indirectamente por Genís Marfà Pons), éstas dos últimas antiguos accionistas de la Sociedad. Estas garantías solidarias ya existían en el Contrato de Financiación de agosto de 2006 y fueron nuevamente incluidas en el Contrato de Refinanciación a requerimiento de las Entidades Acreditantes.

Las características principales del Contrato de Refinanciación son las siguientes:

- El interés asociado a la refinanciación, que en ningún caso será inferior al 3,5%, es del EURIBOR más un diferencial de 2,50.
- El Contrato de Financiación prevé un periodo de carencia de principal de 4 años desde abril de 2010, y 5 años para la amortización del principal a través de cuotas anuales.
- La Sociedad está obligada a amortizar el importe dispuesto del Contrato de Refinanciación mediante 5 cuotas anuales consecutivas, la primera de ellas a abonarse en la fecha en que se cumplan 5 años desde la fecha de Contrato Refinanciación.
- Cumplimiento por parte de la Sociedad de determinados ratios financieros que se detallan a continuación:

<i>Ratio deuda financiera neta/Patrimonio neto (*)</i>	<i><3,5 para los ejercicios 2010 y 2011</i> <i><3 para los ejercicios 2012 y 2013</i> <i><3 a partir del ejercicio 2014 y hasta el vencimiento.</i>
<i>Ratio deuda financiera neta excluyendo préstamos hipotecarios subrogables/Patrimonio neto</i>	<i><0,5 a partir del ejercicio 2012</i>
<i>Ratio deuda financiera neta/Valor de mercado de los activos (GAV)</i>	<i><50% a partir del 2012</i>

(*) No incluye pérdidas por deterioro.

- Cumplimiento, antes del 30 de junio de 2010, de las siguientes obligaciones, entre otras:

- Aportación a la Sociedad de fondos por importe mínimo de 23 millones de euros, como resultado de la Ampliación Dineraria o en su defecto, mediante cualquier tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada.
- Novación de aquellos Préstamos Bilaterales no refinanciados en la fecha del Contrato de Refinanciación, y que suponen el 5,5% del total de deuda financiera. Los contratos relativos a estos Préstamos Bilaterales debían ser novados con similares condiciones que el Contrato del Contrato de Refinanciación. Concretamente, en el caso de Préstamos Bilaterales de “circulante”, debían novarse a 9 años con un plazo de carencia de 4 años, mientras que los Préstamos Bilaterales hipotecarios debían novarse a un plazo de 9 años pero con la posibilidad de una carencia de 3 años.
- Alcanzar un acuerdo para la compensación de créditos de aquellos acreedores de la Sociedad que no acudieron a la Ampliación por Compensación de Créditos de la Sociedad, realizada en enero de 2010. El importe de estos créditos pendientes de compensar asciende a un total de de 3 millones de euros.

A la fecha del presente Documento de Registro, los préstamos bilaterales que no habían sido refinanciados continúan en la misma situación, excepto el caso de Catalunya Caixa por 6 millones de euros que ha sido cancelado tras llegar a un acuerdo con dicha entidad y de la aportación de fondos de 23 millones de euros, se obtuvieron en la ampliación de capital de junio de 2010, 5,1 millones de euros. Esta situación deriva en el incumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas. Al no haber conseguido por el momento una prórroga o modificación de dichas obligaciones por parte de las entidades que componen el crédito sindicado, dicho préstamo se encuentra en la actualidad vencido y sería exigible su amortización por parte de las entidades acreditantes. Sin embargo, a fecha actual, dicha amortización anticipada no ha sido exigida por dichas entidades y se está negociando con ellas una modificación de dichas obligaciones. Sin embargo, dicho crédito ha sido registrado contablemente como pasivo corriente debido a su exigibilidad. Igualmente, debemos señalar que se encuentra vencido desde el 8 de abril de 2011 el primer vencimiento de intereses que asciende a 3 millones de euros, aproximadamente.

Asimismo, en el marco del Contrato de Refinanciación, Carlos Fernández Gómez y Genís Marfà han asumido el compromiso ante las Entidades Acreditantes durante toda la vigencia del Contrato de Refinanciación, de no transmitir, gravar o disponer en modo alguno de acciones de la Sociedad que den lugar, o puedan dar lugar, a que su participación accionarial total en la Sociedad descienda por debajo del 15% y 10% respectivamente de su capital social. A fecha actual, sus participaciones han disminuido por debajo de los umbrales establecidos, pero no por causa de transmisión o gravamen, si no por dilución originada en la ampliación de capital de diciembre de 2010.

Por otro lado, el Contrato de Refinanciación prevé expresamente limitaciones al pago de dividendos, tal y como se detalla en el epígrafe 20.7 del presente Documento de Registro.

La tabla siguiente muestra el calendario de amortización del Contrato de Refinanciación tras su firma en abril de 2010 y sin tener en cuenta su vencimiento anticipado.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Amortizacion	0	0	0	0	16.821.695	16.821.695	16.821.695	16.821.695	16.821.699	84.108.479
Intereses	3.173.997	3.182.692	3.130.517	3.130.517	3.130.517	2.504.414	1.878.310	1.252.207	626.103	22.009.274
Total	3.173.997	3.182.692	3.130.517	3.130.517	19.952.212	19.326.109	18.700.005	18.073.902	17.447.802	106.117.753

El principal del préstamo incluye los intereses devengados pendientes de pago que, a 31 de diciembre de 2009, estaban registrados en la partida “deuda por intereses” y que ascendían a 12,7 millones de euros. El pago de dicha deuda se realizará con los ingresos que se prevén obtener por la actividad de construcción, sobre todo a nivel internacional, y que en la actualidad se encuentra en proceso de negociación de los respectivos contratos de obra.

A continuación se recoge el servicio financiero de la deuda total actual de Fergo Aisa para el periodo 2010-2019 y el “resto de años”.

	Principal a 31/12/10	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Posteriores	
Deuda bilateral	Amortización	281.045.191	36.361.584	7.084.433	12.695.868	17.250.705	21.175.796	21.253.989	21.668.592	22.075.817	15.528.272	105.950.135
	Intereses (1)		24.838.327	4.464.998	5.517.110	4.197.930	3.985.555	3.818.390	3.644.649	3.464.072	3.276.386	
	Subtotal		61.199.911	11.549.431	18.212.978	21.448.635	25.161.351	25.072.379	25.313.241	25.539.889	18.804.658	
Emisión bonos	Amortización	25.000.000	25.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Intereses		4.075.523	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotal		29.075.523	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sindicado	Amortización	84.108.479	0	0	0	0	16.821.695	16.821.695	16.821.695	16.821.695	16.821.699	0
	Intereses		3.173.997	3.182.692	3.130.517	3.130.517	3.130.517	2.504.414	1.878.310	1.252.207	626.103	
	Subtotal		3.173.997	3.182.692	3.130.517	3.130.517	19.952.212	19.326.109	18.700.005	18.073.902	17.447.802	
Totales	Amortización	390.153.670	61.361.584	7.084.433	12.695.868	17.250.705	37.997.491	38.075.684	38.490.287	38.897.512	32.349.971	105.950.135
	Intereses		32.087.847	7.647.690	8.647.627	7.328.447	7.116.072	6.322.804	5.522.959	4.716.279	3.902.489	
	Total	390.153.670	93.449.431	14.732.123	21.343.495	24.579.152	45.113.563	44.398.488	44.013.246	43.613.791	36.252.460	

(1) En el ejercicio 2011 se incluyen los intereses devengados y pendientes del ejercicio 2010

En el caso de que la ampliación de capital propuesta para la Junta de Accionistas del próximo 29 de diciembre (ver apartado 10.5), fuera aprobada en su totalidad, la deuda financiera del Grupo se incrementaría en aproximadamente 33,3 millones de euros, que correspondería a hipotecas sobre activos que serían aportados con un valor de mercado de 105,5 millones de euros. En total, el capital social, en caso de prosperar dicha ampliación, se incrementaría en 202 millones de euros.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa.

Al margen de las principales restricciones sobre el uso de capital relativas al Contrato de Refinanciación que se describe en el epígrafe 10.3 anterior, a la fecha del presente Documento de Registro no existe ninguna restricción sobre el uso de los recursos de capital que pueda afectar de manera importante a las operaciones de Fergo Aisa.

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.

Las restricciones del crédito que sufre el sector inmobiliario, así como la disminución de los ingresos por ventas, han afectado al Grupo Fergo Aisa. Este riesgo de liquidez también tiene su origen en la iliquidez de los activos inmobiliarios. Estos activos son relativamente ilíquidos, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. Por tanto, el Grupo Fergo Aisa podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el precio de realización. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores, siendo posible que en algunos casos se produzcan ventas por debajo de su precio de coste con el objetivo de conseguir liquidez y disminuir deuda.

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 30 de septiembre de 2011 una deuda financiera vencida de 117,1 millones de euros. En dicha deuda, está incluida la emisión de bonos por importe de 25 millones de euros y el crédito sindicado por importe de 84 millones de euros. Respecto a la emisión de bonos, podemos destacar que la Asamblea de Bonistas celebrada el pasado 19 de octubre, aprobó por mayoría de los presentes y representados, capitalizar la deuda pendiente, de forma que la Sociedad ya está poniendo en marcha los mecanismos necesarios para facilitar a todo bonista que lo decida, poder solicitar la capitalización de su deuda.

En cuanto al crédito sindicado, se considera vencido al incumplir con una serie de condiciones como la ejecución de una ampliación de capital de 23 millones de euros (de los cuales se han obtenido 6,3 millones de euros), o la refinanciación de toda la deuda financiera bilateral (se ha alcanzado el 95%), si bien hasta el momento no se ha recibido ninguna notificación en este sentido, ya que se está negociando nuevos aplazamientos.

Asimismo, la falta de liquidez también ha afectado a los compromisos con acreedores no financieros, como administraciones públicas y proveedores, que ha supuesto la interposición de determinadas demandas en reclamación de los pagos pendientes por un importe de 18,9 millones de euros. Todas las cantidades reclamadas se encuentran provisionadas en las cuentas del Grupo. A fecha actual no se ha recibido ninguna nueva solicitud de concurso, distinta de la presentada en su día por Catalunya Caixa.

Esta falta de liquidez se ha visto agudizada por la demanda de concurso y la suspensión de la negociación de las acciones de la Sociedad, que han ralentizado durante estos meses todas las negociaciones de refinanciación y de entrada de nuevos inversores, las cuales se han retomado tras el levantamiento de dicha demanda. El Consejo de Administración estima que el Grupo puede solucionar en el corto y medio plazo esta falta de liquidez contando para ello con lo siguiente:

- Posibilidad de realizar una ampliación de capital dineraria por un importe superior a 50 millones de euros, a suscribir por un grupo inversor latinoamericano, con el que se está negociando en estos momentos. Del importe de esta ampliación, en caso de producirse, el 80% iría destinado a desarrollar el negocio internacional del Grupo. A fecha actual no se ha cerrado ningún acuerdo definitivo.
- Activos sin cargas aportados en la ampliación de capital de diciembre de 2010 (valorados en más de 75 millones de euros a 31 de diciembre de 2010), que además de ser destinados a la obtención de liquidez, están siendo destinados a la refinanciación de deuda financiera vencida y próxima a vencer.

Estos activos están siendo utilizados en operaciones de financiación bancarias que se están negociando actualmente y que permitirán obtener a la Sociedad liquidez suficiente para atender los vencimientos más inmediatos, así como para atender las necesidades operativas. Igualmente se ha propuesto, para ser aprobada por la Junta de Accionistas del próximo 29 de diciembre, una ampliación de capital por aportaciones no dinerarias consistentes en activos sin cargas y activos con valoraciones superiores a sus cargas por valor aproximado de 105 millones de euros, que permitirían igualmente obtención de más liquidez y refinanciar deuda financiera.

- Contrato de línea de capital con GEM, anunciado el pasado julio de 2010, por un importe de 60 millones de euros durante 3 años, el cual no puede materializarse mientras el valor de cotización no supere el valor nominal de la acción. Este mismo contrato establece la emisión de 30.000.000 warrants a favor de GEM, que dan derecho a la entrega de una acción nueva por cada warrant al precio de ejercicio de 1,00 euros. El total de las acciones susceptibles de ser entregadas supondrían el 3,8% del capital actual. La emisión de dichos warrants fue aprobada por la Junta General de Accionistas del 27 de diciembre de 2010.

La propuesta de ampliación de capital comentada anteriormente, consiste en aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 200.236.452,43 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta 800.945.810 nuevas acciones ordinarias de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y con los mismos derechos y obligaciones que las actualmente existentes, representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir aportaciones no dinerarias consistentes en compensación de créditos, aportación de inmuebles y aportación de participaciones sociales y acciones:

1.- Compensación de créditos. El importe efectivo de los créditos a capitalizar es de 92.736.243,15 euros y estará representada por 370.944.973 acciones ordinarias de nueva emisión, de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal del aumento de capital será de 92.843.255,22 euros.

2.- Aportación de inmuebles. El importe efectivo de dicha aportación será de 10.209.838 euros y estará representada por 40.839.352 acciones ordinarias de nueva emisión, de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal del aumento de capital será de 10.209.838 euros.

3.- Aportación de participaciones sociales y acciones. El importe efectivo de dicha aportación será de 97.290.371,28 euros y estará representada por 389.161.485 acciones ordinarias de nueva emisión, de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal del aumento de capital será de 97.290.371,28 euros.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

En la actualidad el Grupo Fergo Aisa no desarrolla actividades de investigación y desarrollo ni cuenta con ningún tipo de patente o licencia registrada.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1 Tendencias recientes más significativas

Desde la publicación de los últimos estados financieros a 31 de diciembre de 2010 no ha habido ningún cambio significativo en las tendencias del sector inmobiliario. A continuación se incluye una breve descripción de la coyuntura económica y del mercado inmobiliario en España.

Coyuntura económica en España¹

El pasado ejercicio 2010 ha continuado el nuevo ciclo inmobiliario iniciado en 2007 incorporando nuevos parámetros que marcarán y definirán la composición y estructura del nuevo ciclo económico que se configura para los próximos ejercicios.

Al finalizar el ejercicio 2008 las principales economías del mundo reflejaban una tendencia clara de decrecimiento económico, confirmando en algunos casos la entrada en un ciclo recesivo, descensos en los índices generales de precios y fuertes restricciones al crédito.

Esta tendencia de nuestra economía, que se ha mantenido en el ejercicio 2010, se ha basado en un menor crecimiento en la demanda interna debido a un menor gasto en consumo por parte de los hogares y al descenso en las inversiones de capital fijo, principalmente en el ámbito de la construcción.

A lo largo del ejercicio 2010 se ha mantenido la aportación negativa de la demanda nacional, tanto por el gasto en consumo como por la inversión, mientras que la demanda externa aporta crecimiento al PIB, debido principalmente al mayor incremento de las exportaciones.

La economía española ha registrado un decrecimiento del 0,1% en el ejercicio 2010, respecto al ejercicio 2009, aunque en los 9 primeros meses del ejercicio 2011 se ha incrementado un 0,8%.

A modo de resumen, la coyuntura económica de España está condicionada por el impacto de la crisis económica y financiera internacional en los diferentes componentes de la demanda nacional, gasto en consumo por parte de los hogares y las distintas administraciones públicas y la inversión tanto pública como privada, en bienes de equipo, construcción, etc.

La economía y el sistema financiero mundial han experimentado un periodo de turbulencias significativas e incertidumbre, en particular en los mercados financieros, que comenzó en agosto de 2007 y que se ha agravado de forma sustancial desde septiembre de 2008 derivando en la actual recesión económica internacional. Esta incertidumbre y recesión han impactado severamente en los niveles generales de liquidez, en la disponibilidad de crédito, así como en los términos y condiciones para acceder al mismo, lo que ha contribuido a incrementar la carga financiera de las empresas y particulares. Esta restricción crediticia, junto con un fuerte reajuste de la capacidad productiva por parte de la oferta, ha incidido directamente en la capacidad de inversión por parte de la actividad privada y en una destrucción del empleo, ya iniciada fuertemente en el ejercicio 2009 y 2010, incrementando la cifra de desempleados en 282.000 en los 9 primeros meses del ejercicio 2011 alcanzando una tasa de desempleo del 21,52% en septiembre de 2011.

Durante el año 2008 y en el transcurso del 2009, los mercados de capitales y de deuda financiera se han visto altamente restringidos. La escasez de liquidez no ha sido corregida sustancialmente, pese a las actuaciones recientes de los bancos centrales, y todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado interbancario. Esta restricción de la liquidez en las entidades financieras se ha seguido trasladando a las empresas durante el ejercicio 2010 y 2011, lo cual ha provocado que las líneas de crédito de financiación de capital circulante encuentren dificultades para su renovación.

¹Fuentes:

- Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Ministerio de Fomento.
- SEE BBVA.

Dicha restricción al crédito ha tenido un mayor efecto en la demanda de aquellos sectores con un uso más intensivo de la deuda con entidades financieras tanto por parte de la oferta como de la demanda, como es el sector inmobiliario, entre otros. Concretamente, durante el año 2010 se constituyeron 958.209 hipotecas sobre fincas rústicas y urbanas (479.577 hipotecas hasta agosto de 2011), lo que supuso un descenso del 11,5% respecto al año 2009. Una tendencia que ya procede de ejercicios anteriores, cuando en 2009 el descenso ya fue del 15%. Por otro lado el capital de los nuevos créditos hipotecarios disminuyeron el 18% respecto a 2009, habiendo disminuido a septiembre de 2011 en tasa interanual un 45,8%. El importe medio de las hipotecas a particulares concedidas en 2010 disminuyó un 7,3% respecto a 2009, mientras que a septiembre de 2011 presenta un descenso interanual del 10,4%.

El mercado constructor e inmobiliario

Teniendo en cuenta lo comentado en el apartado anterior sobre la coyuntura económica actual de España y las características singulares del sector inmobiliario en nuestro país; derivadas de un mayor dimensionamiento de la oferta, un mayor peso de la propiedad en detrimento del régimen de alquiler y la importancia de este sector tanto en el Producto Interior Bruto como en la creación de empleo, han propiciado que el impacto de la restricción al crédito provocado por la crisis financiera internacional tenga un mayor efecto contraproducente en nuestra economía.

Este efecto multiplicador se basa en la concentración tanto por parte de la demanda (hogares) como de la oferta (compañías promotoras) en un proceso de inversión con un elevado grado de apalancamiento financiero, incidiendo en el crecimiento económico no sólo por la disminución de la inversión en la actividad empresarial (oferta), sino por el efecto inducido generado en la destrucción de empleo al no disponer de un mercado eficiente de viviendas en régimen de alquiler antes del deterioro del ciclo expansivo en el sector inmobiliario.

Este mayor ajuste estructural ha provocado, a diferencia de los sectores inmobiliarios de la mayoría de los países europeos, un mayor desequilibrio en actividad y no tanto en precios.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento indican que en el ejercicio 2010 se han emitido solamente 91.662 visados de obra nueva, lo que lleva a que la contracción en el ejercicio 2010 sea de un -17,3% interanual. Hasta agosto de 2011 se han emitido 54.522 visados, que suponen una disminución interanual del 13,1%.

En relación al mercado de construcción el ejercicio 2010 y el periodo transcurrido de 2011 fue especialmente negativo tras los planes de recortes del gasto público debido al elevado déficit de las corporaciones locales y del gobierno central.

En lo que respecta a Europa, si bien el 2010 ha cerrado también con una disminución de la actividad, Euroconstruct prevé un repunte en 2011 (1,2%) y un crecimiento más afianzado en 2012 (2,4%).

12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Fergo Aisa

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas del Grupo Fergo Aisa son aquellos contenidos en la sección “Factores de Riesgo”.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

El presente Documento de Registro no incluye previsiones o estimaciones de beneficios.

14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Fergo Aisa de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Fergo Aisa y desarrolladas fuera de la misma.

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad:

Consejo de Administración

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento elección
Carlos Fernandez Gómez.....	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Gregori Grau Pujadas	Vocal (1)	Otros externos	29/06/2010	29/06/2010	Junta General
Raimon Patau Iglesias ...	Vocal	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Ricardo Aixela Campanales	Vocal	Independiente	29/07/2009	29/07/2009	Junta General
Joan Hortalà Vallvé.....	Vocal- Vicesecretario	Independiente	29/04/2011	29/04/2011	Cooptación
Jordi Parpal Marfà	Vocal	Independiente	03/04/2006	29/07/2009	Junta General
Ramón Fajas Tura.....	Vocal- Secretario	Independiente	29/07/2009	27/10/2010	Junta General

(1) Hasta noviembre de 2011, ha desempeñado el cargo de Vicepresidente Ejecutivo.

El Consejo de Administración de Fergo Aisa debe estar compuesto, según lo establecido en el art. 28 de sus Estatutos Sociales, por un número de miembros no inferior a 3 ni superior a 10.

La Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2009 fijó en 8 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. A su vez el nuevo Consejo de Administración en fecha 9 de septiembre de 2009 nombró a D. Jose Luis Gomariz Verdú como Secretario no consejero. El 17 de noviembre de 2009 falleció D. Enrique Massó Vázquez, y su vacante en el seno del Consejo fue cubierta por el Sr. Gomariz quien fue nombrado secretario consejero por el sistema de cooptación el 3 de diciembre de 2009, dicho cargo fue ratificado por la Junta General el 29 de junio de 2010. En la Junta General Ordinaria de 29 de junio de 2010, se nombró a D. Gregori Grau Pujadas como consejero, elevando a 9 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo se reunió el 27 de julio de 2010 y nombró al Sr. Grau Pujadas como Vicepresidente del Consejo. El 27 de octubre de 2010 el antiguo consejero D. Franz-Mariano Wendt cesó en su cargo de consejero, y el Consejo en su reunión del 23 de noviembre de 2010 nombró al Sr. Obiol como consejero por el sistema de cooptación para cubrir dicha vacante. El 27 de octubre de 2010 se nombró al Sr. Gomariz Verdú como Vicesecretario del Consejo y al Sr. Fajas Tura como Secretario del Consejo. La Junta General Extraordinaria celebrada el 27 de diciembre de 2010 ratificó el nombramiento del Sr. Obiol como consejero y el 24 de febrero de 2011 cesó el Sr. Obiol como consejero. D. Jose Luis Gomariz Verdú y D. Angel Hortet Previ presentaron los días 2 y 3 de marzo de 2011 la renuncia a sus cargos en el seno del Consejo de Administración, disminuyendo el número de consejeros a 6. A fin de cubrir parcialmente las vacantes del Consejo, el 29 de abril de 2011 el Consejo nombró a D. Joan Hortalà i Vallvé como consejero por el sistema de cooptación, a ratificar en la próxima Junta de Accionistas a celebrar el 29 de diciembre de 2011, quedando compuesto el Consejo actualmente en 7 miembros que se recogen en la tabla anterior, sin que actualmente se hay

cubierto una vacante en el seno del consejo. El Consejo de Administración ha nombrado como Consejero Delegado a Carlos Fernández Gómez, en quien ha delegado todas las facultades, excepto las legalmente indelegables.

Altos Directivos

La Alta Dirección está representada por el Consejero Delegado que es el primer ejecutivo de la Sociedad, y el Vicepresidente ejecutivo (hasta noviembre de 2011) de los que dependen el resto de directivos funcionales y por el responsable de auditoría interna, D. Arturo Martínez. La dirección profesional de Consejeros y Altos Directivos es el domicilio social de la Sociedad.

En la siguiente tabla se detallan las sociedades de las que los miembros del Consejo de Administración y los Altos Directivos de la Sociedad, han sido miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos, en cualquier momento en los últimos 5 años, con excepción de (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar; (ii) participaciones accionariales en sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; (iii) sociedades integradas dentro del Grupo Fergo Aisa y cualesquiera otras que no tienen relevancia alguna a los efectos de la actividad de la Sociedad.

Nombre	Cargo en Fergo Aisa	Actividades significativas fuera del Grupo Fergo Aisa
Carlos Fernandez Gómez.....	Presidente y Consejero Delegado	Carlofergo 06, S.L., Merantana, S.L.,
Gregori Grau Pujadas	Vicepresidente	Bienes Reales, S.L., Gebira, S.L.
Raimon Patau Iglesias	Vocal	Inmoassets SII, S.A.
Ricardo Aixela Campanales	Vocal	Good Sabana, S.L., Europromociones Arroyo de la Miel, S.L., Patirent 2000, S.L., Mercuri Blau, S.L. Monza 2000 Inmobiliaria, S.L.
Ramón Fajas Tura	Vocal-Secretario	Fergexpa 07, S.L.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que ninguna de dichas personas en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro (i) ha sido condenado por delito de fraude, (ii) está relacionado, en su calidad de Consejero o alto directivo, con concurso o liquidación alguna de una sociedad mercantil ni (iii) ha sido inculcado pública y oficialmente, sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

No existe ninguna relación familiar entre las personas a las que se ha hecho referencia en este epígrafe.

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del Consejo de Administración y de los Altos Directivos de Fergo Aisa.

Carlos Fernández Gómez

52 años. Es licenciado en Farmacia por la Universidad de Barcelona desde el año 1.983. Ha ocupado puestos de responsabilidad en diferentes ámbitos empresariales dentro del sector farmacéutico. Desde 1.985 compaginó sus estudios de postgrado con el desarrollo de diversas actividades laborales en el

sector bancario, ocupando diversos cargos de responsabilidad en Banca March. Posteriormente, desarrolló funciones de ejecutivo de cuentas y responsable comercial territorial para Cataluña y Baleares en Campofrío. En 1.998 redirigió su desarrollo profesional al campo de la construcción, fabricación y promoción inmobiliaria, constituyendo el Grupo Familiar Fergo, en el que ha acumulado una experiencia en el sector, en especial en obra pública y civil, durante más de 10 años. Dentro del Grupo Fergo, ha venido ocupando el cargo de máxima responsabilidad, desarrollando o participando en obras tan importantes y significativas como pueden ser, entre otras, el Aeropuerto del Prat (Barcelona), la Corporación Parc Taulí, un edificio de viviendas en Barcelona al que se le ha otorgado un premio FAD 2008, Hotel Hesperia (Barcelona), la pasarela del Forum de Barcelona, etc. En la actualidad es accionista de la Sociedad, en la que ocupa los cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado.

Gregori Grau Pujadas

50 años. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona. Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias por la Universidad de Arquitectura de Madrid. Diplomado en Alta Dirección por el IESE, Universidad de Navarra. Presidente y Consejero Delegado de Gebira, S.A., desde 1985, empresa dedicada a la construcción, promoción de viviendas y naves industriales, urbanización de polígonos y viviendas y construcción y explotación de residencias para estudiantes. También desde 2006 es Vicepresidente del Banco BDI de Santo Domingo, República Dominicana.

Raimon Patau Iglesias

68 años, Doctorado en Ingeniería Industrial en E.T.S.I.I. de Barcelona y Master en Economía y Dirección de Empresas de I.E.S.E. Universidad de Navarra. Ha ejercido como Gerente, Director General y Administrador de distintas empresas del Grupo Valls Taberner.

Ricardo Aixela Campanales

74 años, Doctorado en Ingeniería Industrial. Es accionista y/o consejero en las sociedades Grupo Bascuñana, Good Sabana, Europromociones Arroyo de la Miel, S.L. y Monza, las cuales tienen una actividad similar a la de Fergo Aisa.

Joan Hortalà Vallvé

45 años. Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona, Licenciado en Derecho por la UNED y Doctor en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona. Amplia experiencia en derecho fiscal. Inició su carrera como profesor de la Universidad de Barcelona. Posteriormente se incorporó a la Administración como Inspector de Finanzas del Estado, ejerciendo durante nueve años en los que desempeñó diversas funciones: Coordinador del Área de Convenios de Doble Imposición (DG Tributos); entre 1994 y 1997 fue Delegado del Ministerio de Economía y Hacienda en el Grupo de Trabajo de Precios de Transferencia de la OCDE (Working Party 6 del Comité de Asuntos Fiscales); Inspector Jefe de Unidad AEAT-Barcelona y Experto Nacional de la Comisión Europea, entre otras. Con anterioridad a su incorporación a Cuatrecasas, formó parte de Landwell PriceWaterhouseCoopers, donde lideró el Spanish desk de Nueva York.

Ha publicado diversos libros sobre fiscalidad, así como más de 60 artículos en revistas españolas y extranjeras sobre fiscalidad internacional, e-commerce, precios de transferencia, activos financieros, etc. Ha dado más de 80 conferencias en diversos países europeos y americanos y ejerce su actividad docente en ESADE.

Jordi Parpal Marfà

69 años, Abogado. Especialista en derecho administrativo y urbanístico. Desde 1978 ha venido ocupando diversos cargos en la Administración Pública entre ellos el de Secretario General de la Conselleria de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat, Vicepresidente Ejecutivo de la Corporación Metropolitana de Barcelona y Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Barcelona responsable de Urbanismo. En la actualidad es presidente de Boi Taüll, S.A. Presidente de EPTISA Enginyeria i Serveis, S.A., y secretario del consejo de Parc d'Atraccions Tibidabo.

Ramón Fajas Tura

50 años, Licenciado en Ciencias Económicas y en Derecho. Auditor, Censor Jurado de Cuentas, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado en el Colegio de Economistas de Cataluña, colegiado en el Colegio de Abogados de Granollers, colegiado en el Colegio de Auditores Censores Jurados de Cuentas de Cataluña y colegiado en el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona. Ejerce la profesión de Economista desde el año 1985, y ejerce la profesión de Abogado, principalmente en las áreas civil, mercantil, fiscal y laboral desde el año 1995.

Arturo Martínez Serra

44 años. Economista y censor jurado de cuentas. Desde 1994 hasta la actualidad ha ejercido como auditor de cuentas en la sociedad Silchris Auditores, de la que actualmente es socio. En 2010 se incorporó a Fergo Aisa para prestar servicios como responsable de auditoría interna.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.

Los conflictos de interés se regulan en el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración y en los artículos 14 y 15 del Reglamento Interno de Conducta. La Sociedad velará por el cumplimiento de las normas de Gobierno Corporativo y del artículo 228, 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital y porque no haya conflictos de interés.

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.

Las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su grupo, y que han sido comunicadas a la Sociedad, se han detallado en el apartado 14.1 anterior.

Los miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa son conocedores y asumen en todo el cumplimiento íntegro de los deberes de lealtad contenidos en el art. 226 de la Ley de Sociedades de Capital.

B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el apartado 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Al margen del Presidente, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa o de su equipo directivo ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

C) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.

Se hace constar que, según los datos de que dispone Fergo Aisa, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de valores de Fergo Aisa ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.

A) De conformidad con el art. 29 de los Estatutos Sociales de Fergo Aisa, el cargo de Consejero es retribuido. A continuación se indica la información sobre la retribución de los miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa, durante los ejercicios 2010, 2009 y 2008, según el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas establecido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) que fue aprobado mediante Circular 4/2007, de 27 de diciembre, de este organismo.

CONCEPTO RETRIBUTIVO	31/12/10	31/12/09	31/12/08
	(euros)		
Retribución fija	1.506.000	316.952	180.000
Retribución variable	0	0	0
Dietas	72.000	80.000	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	0	0	0
Atenciones estatutarias	0	0	0
Otros.....	0	0	36.000
Total.....	1.578.000	396.952	216.000

A 30 de septiembre de 2011, la retribución fija de los miembros del Consejo de Administración ascendió a un importe total de 1.009.449 euros.

La retribución total para el ejercicio 2011, aprobada por el Comité de Retribuciones, se divide entre los miembros del Consejo de la siguiente forma:

Consejero	Consejo (1)	CE (2)	CAYC (3)	CNyR (4)	Dietas (5)	Total bruto
D. Carlos Fernández Gómez	1.000.000	n/a	n/a	n/a	9.000	1.009.000
D. Ramón Fajas Tura	n/a	n/a	0	0	12.000	12.000
D. Joan Hortalà i Vallvé	n/a	n/a	0	0	12.000	12.000
D. Raimon Patau Iglesias	n/a	n/a	n/a	0	12.000	12.000
D. Ricardo Aixelà Campanales	n/a	n/a	n/a	n/a	12.000	12.000
D. Jordi Parpal Marfà	n/a	n/a	0	n/a	12.000	12.000
D. Gregori Grau Pujadas	153.427	n/a	n/a	n/a	12.000	165.427
TOTAL	1.153.427	0	0	0	81.000	1.234.427

(1) Consejo: Consejo de Administración. Salario por contrato.

(2) CE: Comisión Ejecutiva.

(3) CAYC: Comisión de Auditoría y Control.

(4) CNyR. Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

(5) Dietas por asistencia

No se prevé para el ejercicio 2011, remuneraciones variables ni otros beneficios retributivos.
El detalle de otros beneficios devengados en los ejercicios 2008-2010 es el siguiente:

OTROS BENEFICIOS	31/12/10	31/12/09	31/12/08
	(euros)		
Anticipos	0	0	0
Créditos concedidos	0	0	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0	0	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0	0	0
Primas de seguros de vida.....	0	0	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros.....	0	0	0
Total.....	0	0	0

En noviembre de 2010 la Sociedad formalizó un contrato de préstamo con D. Carlos Fernández Gómez por el que se le cedían 4 millones de acciones de la autocartera. La finalidad del préstamo es ceder en garantía dichas acciones a entidades financieras extranjeras para la obtención de préstamos que financien a Fergo Aisa.

B) Los consejeros de Fergo Aisa no han percibido otras remuneraciones por pertenencia a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de las sociedades del Grupo Fergo Aisa.

C) Por tipología de consejero:

TIPOLOGÍA CONSEJEROS	31/12/10	31/12/09	31/12/08
	(euros)		
Ejecutivos	1.506.000	322.952	180.000
Externos Dominicales.....	0	32.000	36.000
Externos Independientes.....	72.000	42.000	0
Otros Externos	0	0	0
Total.....	1.578.000	396.952	216.000

D) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad:

	31/12/10	31/12/09	31/12/08
Remuneración total consejeros (euros).....	1.506.000	396.952	216.000
Remuneración total consejeros/Resultado atribuido a la sociedad dominante (%).....	N/A ^(*)	N/A ^(*)	N/A

(*) N/A. No aplicable.

E) El cuadro siguiente muestra la remuneración percibida por los Altos Directivos de Fergo Aisa:

CONCEPTO	31/12/10	31/12/09	31/12/08
	(euros)		
Sueldos y salarios satisfechos por Fergo Aisa.....	210.000	200.893	730.059,94
Retribución fija	210.000	200.893	265.059,94
Retribución variable	0	0	0
Indemnizaciones.....	0	0	465.000,00
Suelos y salarios satisfechos por otras sociedades del Grupo Fergo Aisa.....	0	0	0
Retribución fija	0	0	0
Retribución variable	0	0	0
Total.....	210.000	200.893	730.059,94

Las remuneraciones correspondientes al ejercicio 2008 corresponden a los anteriores directores generales de Fergo Aisa que cesaron su actividad durante el ejercicio 2008. Durante el ejercicio 2010, los Altos Directivos de Fergo Aisa no han devengado ninguna cantidad por ningún concepto distinto del correspondiente a su relación laboral. A 30 de septiembre de 2011 la remuneración a la alta dirección, correspondiente en este caso al responsable de auditoría interna ha ascendido a 45.000 euros. Esta disminución respecto al ejercicio anterior se debe a la reducción de la dedicación al Grupo de dicho responsable, hasta que la actividad de construcción se consolide con la consecución de los contratos mencionados en apartados anteriores. Dicha remuneración ha estado aprobada por el Comité de Retribuciones.

E) Sistema futuro de retribuciones al Consejo de Administración

En la Junta de Accionistas a celebrar el próximo 29 de diciembre, se propondrá un nuevo sistema de retribuciones al Consejo que será puesto en práctica, en caso de aprobación, en el ejercicio 2012. Dicha propuesta está motivada en atención a la expansión internacional que está llevando a cabo la empresa, de los contratos de construcción en vías de inminente desarrollo para su previsión de inicio durante el año 2012, y el saneamiento de la economía doméstica del grupo de empresas. En base a ello, para el próximo año 2012 se prevé:

- (i) reducir a la mitad el salario del primer directivo de la compañía, esto es el consejero delegado,
- (ii) la remuneración de cada uno de los Consejeros del consejo de administración mediante la cantidad de noventa mil euros brutos anuales,
- (iii) la supresión de las dietas por consejo,
- (iv) un bonus o prima consistente en un sistema referenciado al beneficio de negocio neto obtenido por FERGO AISA, S.A. para cada año.

Se devengará dicho bonus o prima cuando el beneficio de Fergo Aisa alcance como mínimo el importe de diez millones de euros y no sobrepase los quince millones de euros, pero siempre que se produzca dentro del período anual de formulación de cuentas. El importe total a abonar por este concepto no puede sobrepasar, como máximo en ningún caso, la cantidad de cien mil euros por consejero. Para el tramo entre dieciséis y treinta y cinco millones de euros, el importe total a abonar por este concepto no puede sobrepasar, como máximo en ningún caso, la cantidad de doscientos mil euros por consejero. Para el tramo entre treinta y seis y cincuenta millones de euros, el importe total a abonar por este concepto no puede sobrepasar, como máximo en ningún caso, la cantidad de trescientos mil euros por consejero. Para el tramo de cincuenta y un millones de euros en adelante, el importe total a abonar por

este concepto no puede sobrepasar, como máximo en ningún caso, la cantidad de quinientos mil euros por consejero.

Corresponderá al Consejo de Administración de la Compañía, definir y concretar, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones los siguientes extremos:

- Determinación del importe total del bonus o prima dentro del límite máximo aprobado
- Las personas, directivos y/o administradores, beneficiarios de dicho plan.
- La distribución entre los distintos beneficiarios de dicha retribución, en función de su dedicación a la Compañía, objetivos alcanzados, obligaciones y responsabilidades.
- Los criterios y plazos de exigibilidad (total o parcial) de la retribución una vez devengada, y la forma de pago, que deberá ser necesariamente en acciones de la Compañía.

15.2 *Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.*

El Grupo Fergo Aisa no ha asumido ninguna obligación en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o del equipo directivo y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 *Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.*

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de los Estatutos Sociales de Fergo Aisa, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de 5 años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por periodos de igual duración.

De conformidad con lo anterior, el mandato de los actuales administradores expirará una vez transcurridos 5 años desde la fecha de su nombramiento, según se detalla en el apartado 14.1 anterior.

16.2 *Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.*

No existen contratos con miembros del Consejo de Administración de Fergo Aisa o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios de las citadas personas a su terminación.

16.3 *Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.*

Comisión de Auditoría y Control

En cumplimiento de lo previsto en el art. 47 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre de medidas de reforma del sistema financiero, la Junta General de Accionistas de 18 de junio de 2003 acordó añadir un nuevo artículo a los Estatutos Sociales al objeto de regular la composición y funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control. El Consejo de Administración en su sesión del 4 de mayo de 2004 aprobó un Reglamento que regula su funcionamiento y organización.

La composición actual del Comisión de Auditoría y Control de Fergo Aisa es la siguiente:

Nombre	Cargo	Tipo	Fecha nombramiento
Ramón Fajas Tura	Presidente	Independiente	9/09/2009
Jordi Parpal Marfà.....	Vocal	Independiente	9/09/2009
Joan Hortalà Vallve.....	Vocal-Secretario	Independiente	29/04/2011

La Comisión de Auditoría y Control se reunió en tres ocasiones durante el 2010 y una en 2011.

La función primordial de la Comisión de Auditoría y Control es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia mediante:

- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el art. 264 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Supervisar los servicios de auditoría interna (en el caso de que se decidiera crear dicho departamento).
- Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
- Mantener la relación con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de Cuentas, así como aquéllas otras comunicaciones previstas en la legislación de Auditoría de cuentas y en las normas técnicas de Auditoría.
- Cualquier otra función de informe y propuesta que le sea encomendada por el Consejo de Administración con carácter general o particular.

Fergo Aisa tiene pendiente de realizar un cambio, que ya estaba previsto realizar en el primer semestre de 2010 y no se llevó a cabo, en el Reglamento del Comité de Auditoría que le permita supervisar las operaciones que puedan suponer un conflicto de interés y/o que tengan la consideración de vinculadas, con el objeto de que se informe sobre las mismas al Consejo de Administración y adoptar los mecanismos establecidos a tal efecto en el Reglamento del Consejo y en el Reglamento Interno de Conducta. Hasta ahora, dichas operaciones son tratadas directamente e individualmente en los Consejos de Administración.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Consejo de Administración en su sesión del 28 de junio de 2007 aprobó el reglamento que regula el funcionamiento y organización de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Fergo Aisa.

La composición actual del Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Fergo Aisa es la siguiente:

Nombre	Cargo	Tipo	Fecha nombramiento
Joan Hortalà Vallvé.....	Presidente	Independiente	29/04/2011
Raimon Patau Iglesias	Vocal	Independiente	9/09/2009
Ramón Fajas Tura	Secretario	Independiente	31/03/2011

Cada uno de los miembros de la comisión que se recoge en el cuadro anterior se abstuvo en su nombramiento como Consejeros. Con esta nueva composición que se recoge en el cuadro anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió en dos ocasiones durante el 2010 y una en 2011..

Las funciones principales de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones son las siguientes:

- Supervisar el proceso de selección de los miembros del Consejo de Administración y Altos Directivos de la Sociedad, así como auxiliar al Consejo de Administración en la determinación y supervisión de la política de remuneración de dichas personas; y
- Asesorar al Consejo de Administración, a través de su presidente, sobre la configuración más apropiada de dicho órgano y de sus comisiones en cuanto a tamaño y equilibrio entre las distintas clases de consejeros; y revisar periódicamente su estructura y sus comisiones, así como cuando se produzcan vacantes en tales órganos.

16.4 Declaración sobre si Fergo Aisa cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.

Fergo Aisa aplica la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado F “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2010 que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el art. Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicho informe, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.fergoaisa.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Del total de las 58 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2010 la Sociedad cumplía 46 recomendaciones, cumplía parcialmente 2, incumplía 5 y 5 no le eran aplicables.

17. EMPLEADOS

17.1 General

La evolución del número medio de empleados del Grupo Fergo Aisa durante los periodos indicados es la siguiente:

Tipo	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Alta dirección ⁽¹⁾	1	3	3
Directivos	13	3	10
Administración.....	19	10	11
Técnicos	9	4	17
Construcción.....	46	0	54
Total.....	88	20	95

(1) Se incluyen los principales directivos con poderes ejecutivos de Fergo Aisa que dependen del Consejo de Administración .

A lo largo de 2008, se procedió a adecuar la estructura del Grupo Fergo Aisa a su situación económica y financiera, con una reducción, en 2008, de la plantilla media del Grupo Fergo Aisa de 42 personas hasta los 88 empleados. Este proceso siguió su curso durante el 2009 y, así, a 31 de diciembre de 2009

la plantilla del Grupo Fergo Aisa era 20 trabajadores. Sin embargo a raíz de la integración con el Grupo Fergo tras la ejecución de la Ampliación no Dineraria y de la Ampliación por Compensación de Créditos de enero de 2010, el número medio total de empleados del Grupo Fergo AISA asciende a 95 a finales de 2010

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Fergo Aisa de las que los actuales Consejeros y los Altos Directivos son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican a continuación:

Nombre	Nº Acciones directas	Nº Acciones indirectas	Nº Acciones totales	Participación capital (%)
Carlos Fernandez Gómez.....	19.099.017	17.572.036 ⁽¹⁾	36.671.053	4,736
Gregori Grau Pujadas.....	0	0	0	0
Raimon Patau Iglesias	729.022	0	729.022	0,094
Ricardo Aixela Campanales	0	20.215 ⁽²⁾	20.215	0,002
Jordi Parpal Marfà.....	0	0	0	0
Ramon Fajas Tura	0	0	0	0
Joan Hortalà Vallvé.....	11.000	0	11.000	0,001

(1): a través de Merantana, S.L (25.000 acciones- 0,003%). y Carlofergo 06, S.L. (17.547.036 acciones - 2,266%)

(2): a través de Aibu, S.L.

A la fecha del presente Documento de Registro no existen opciones sobre acciones de la Sociedad a favor de ninguno de los miembros del Consejo de Administración o de la Alta Dirección.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

No existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 *Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos del voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.*

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Fergo Aisa a la fecha del presente Documento de Registro.

ACCIONISTA	Participación Directa en capital (%)	Participación Indirecta en capital (%)	Total (%)	Total Acciones
Manuel Camino Martínez	0	16,566 ⁽¹⁾	16,566	128.264.341
Carris Sucatinga Empreendimientos Inmobiliarrios, Ltda....	11,896	0	11,896	92.105.872
Alprimer 21, S.L.	4,851	0	4,851	37.562.112
Verónica Melé, S.L.	3,539	0	3,539	27.403.200
Gordoncillo 08, S.L.	3,284	0	3,284	25.429.308
Total	23,570	16,566	40,136	

Fuente: Según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del Documento de Registro).

(1): A través principalmente de Golf Resort Bourbonnais, SRL.(9,507%), Mediterránea y Forestal, S.A.(5,440%) y Patrimonio Inmobiliario, S.A.(1,617%)

El contrato de línea de capital firmado con GEM Capital en julio de 2010 establece la emisión de 30.000.000 warrants a favor de GEM, que dan derecho a la entrega de una acción nueva por cada warrant al precio de ejercicio de 1,00 euros. El total de las acciones susceptibles de ser entregadas supondrían el 3,8% del capital actual. La emisión de warrants fue aprobada por la Junta General de Accionistas del 27 de diciembre de 2010.

18.2 *Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto*

Todas las acciones de Fergo Aisa otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

18.3 *El control de la Sociedad*

A la fecha del presente Documento de Registro, ninguna persona física o jurídica ostenta, aislada o concertadamente, directa o indirectamente, el control de Fergo Aisa.

18.4 *Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.*

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control de Fergo Aisa.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

A continuación se recoge la información sobre partes vinculadas en relación a operaciones que la Sociedad ha realizado desde el año 2008. A juicio de Fergo Aisa, estas operaciones han sido realizadas

en condiciones mercado y han sido aprobadas y ratificadas por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración de la Sociedad, respectivamente.

HASTA LA FECHA ACTUAL

Créditos y otras operaciones financieras

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Intereses devengados 2011 (€)	Tipo de interés	Vencimiento	Fergo Aisa saldo deudor/ acreedor a 30/06/2011 (€)
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito ⁽¹⁾	0	No aplica	2012	3.431.102
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito a capitalizar(5)	0	No aplica	2011	-8.734.099
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Crédito ⁽¹⁾	0	No aplica	2012	2.000.000
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Crédito	0	No aplica	2012	-312.472
Grupo If If Slait, S.L.(4)	Sociedad participada	Crédito	765.750	Interés legal del dinero	2012	41.194.509
Inmobiliaria Can Gili, S.L.	Sociedad participada	Crédito	0	No aplica	2012	2.252.680
UB Garanty Project, S.L.	Sociedad vinculada al consejero a 31.12.2010 D. Juan Obiol	Crédito (2)	0	No aplica	2018	-130.956
OF Construcciones y Promociones, S.L.	Sociedad vinculada al consejero a 31.12.2010 D. Juan Obiol	Crédito (2)	0	No aplica	2018	997.648
ASM Evoluciones, S.L.	Sociedad vinculada al consejero a 31.12.2010 D. Juan Obiol	Crédito (2)	0	No aplica	2018	5.200.000
Promociel Catalunya, S.L.	Otras (3)	Crédito	0	No aplica	2012	1.149.892
Primosten, S.L.	Otras (3)	Crédito a capitalizar (5)	0	No aplica	2011	-3.693.774
Gordoncillo 08, S.L.	Otras (3)	Crédito a capitalizar (5)	0	No aplica	2011	-5.657.327
Merantana, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito	0	No aplica	2012	3.700
Gazcue, S.L.	Sociedad vinculada al consejero D. Gregori Grau	Crédito	0	No aplica	2012	385.000
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Avales otorgados a favor de Fergo Aisa en operaciones de refinanciación	0	No aplica	No aplica	-36.181.000

- (1) Crédito otorgado en concepto de garantías adicionales en el proceso de renegociación del total de la deuda financiera de la Sociedad.
- (2) Saldos procedentes de las sociedades aportadas en la ampliación de capital de Diciembre 2010 (Edificaciones Ampurdán). El Sr. Juan Obiol fue nombrado consejero de Fergo Aisa el 23/11/2010 y renunció a su cargo el 25 de febrero de 2011.
- (3) Sociedades que tienen como apoderados a empleados de Fergo Aisa, que no son directivos ni consejeros de Fergo Aisa
- (4) Incluye saldos con FERGO CONSTRUCTORA SIGLO XXI
- (5) Créditos cuya capitalización se propondrá en la Junta de Accionistas del próximo 29 de diciembre

En relación a las operaciones realizadas con If If Slait, S.L., debemos señalar que debido a las políticas actuales de las entidades financieras, en cuanto a la definición de grupo empresarial y a efectos de refinanciación de determinadas deudas financieras, el Grupo Fergo Aisa se puede ver obligado por las entidades financieras acreedoras, en los procesos de refinanciación de su deuda, a prestar asistencia financiera a empresas en las que tenga una participación minoritaria y tengan, con Fergo Aisa, posiciones crediticias con una misma entidad financiera, como es el caso de If If Slait. Esta asistencia financiera puede formalizarse en avales o entregas de activos del Grupo Fergo Aisa como dación en pago, que se convierten en préstamos a las sociedades participadas. Dichos préstamos, y concretamente los otorgados por estos motivos a If If Slait, están provisionados al 100% bajo el principio de máxima prudencia y por indicación de nuestros auditores, ya que su posible recuperación

está supeditada a la capacidad de devolución de If If Slait, la cual dependerá de su capacidad para transformar y vender sus activos inmobiliarios, que está influenciada por la actual coyuntura económica.

Otras Operaciones

No aplica.

EJERCICIO 2010

Créditos y otras operaciones financieras

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Intereses devengados 2010 (€)	Tipo de interés	Vencimiento	Fergo Aisa saldo deudor/(acreedor) a 31/12/10 (€)
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito ⁽¹⁾	0	No aplica	2012	1.000.000
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito	0	No aplica	2012	2.431.102
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Crédito ⁽¹⁾	0	No aplica	2012	2.000.000
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Crédito	0	No aplica	2012	-196.509
If If Slait, S.L.	Sociedad participada	Crédito	231.539	Interés legal del dinero	2012	40.061.509,84
Inmobiliaria Can Gili, S.L.	Sociedad participada	Crédito	0	No aplica	2012	2.252.680
UB Garanty Project, S.L.	Sociedad vinculada al consejero a 31.12.2010 D. Juan Obiol	Crédito (2)	0	No aplica	2018	-130.956
OF Construcciones y Promociones, S.L.	Sociedad vinculada al consejero a 31.12.2010 D. Juan Obiol	Crédito (2)	0	No aplica	2018	997.648
ASM Evoluciones, S.L.	Sociedad vinculada al consejero a 31.12.2010 D. Juan Obiol	Crédito (2)	0	No aplica	2018	5.200.000
Promociel Catalunya, S.L.	Sociedad con apoderados comunes con Fergo Aisa	Crédito	0	No aplica	2012	1.149.892
Gordoncillo 08, S.L.	Otras (3)	Crédito (4)	0	No aplica	2012	-6.279.181
Rubin Promo, S.L.	Otras (3)	Crédito	0	No aplica	2012	61.000
Merantana, S.L.	Otras (3)	Crédito	0	No aplica	2012	3.700
Primosten, S.L.	Otras (3)	Crédito (4)	0	No aplica	2012	-3.538.662
Gazcue, S.L.	Sociedad vinculada al consejero D. Gregori Grau	Crédito	0	No aplica	2012	385.000
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Avales otorgados a favor de Fergo Aisa en operaciones de refinanciación	0	No aplica	No aplica	-31.616.000

- (1) Crédito otorgado en concepto de garantías adicionales en el proceso de renegociación del total de la deuda financiera de la Sociedad.
- (2) Saldos procedentes de las sociedades aportadas en la ampliación de capital de Diciembre 2010: Edificaciones Ampurdán
- (3) Sociedades que tienen como apoderados a empleados, que no son directivos ni consejeros, de Fergo Aisa
- (4) De esta cantidad, se capitalizó en la ampliación de capital de diciembre 2010 un total de 6.357.327 € para Gordoncillo y 3.533.067 para Primosten

Otras Operaciones

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Importe devengado 2010 (€)	Fergo Aisa saldo deudor/(acreedor) a 31/12/10 (€)
Grupo Cast	Participada	Servicios recibidos por Fergo Aisa	0	-151.506
Arcasa Home, S.A.	Sociedad que pertenece a grupo Promo Barna (antiguo accionista)	Contrato construcción promociones	0	-6.018.946
If If Slait, S.L.	Sociedad participada	Compra terreno a Constructora Aldabea	1.774.000	1.774.000

EJERCICIO 2009

Créditos y otras operaciones financieras

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Intereses devengados a 31/12/09 (€)	Tipo de interés	Vencimiento	saldo deudor/(acreedor) a 31/12/09 (€)
Genís Marfa Pons	Accionista	Crédito otorgado a Fergo Aisa ⁽¹⁾	0	No aplica	No aplica	-9.426.270
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital ⁽¹⁾	0	No aplica	No aplica	-5.588.690
Enric Massó	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital ⁽¹⁾	0	No aplica	No aplica	-1.500.000
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito ⁽²⁾	0	No aplica	2012	1.000.000
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Crédito	0	No aplica	No aplica	-60.516
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Crédito ⁽²⁾	0	No aplica	2012	2.000.000
Carlos Fernández Gómez	Accionista y administrador	Avales otorgados a favor de Fergo Aisa en operaciones de refinanciación	0	No aplica	No aplica	-30.143.000
Atefor	Participada	Crédito otorgado por Fergo Aisa	1.044	Interés legal del dinero	2012	142.917
Técnicos d' Aixecament	Participada	Crédito otorgado por Fergo Aisa	672	Interés legal del dinero	2012	87.778
If If Slait	Participada	Crédito otorgado por Fergo Aisa ⁽³⁾	53.290	Interés legal del dinero	2012	6.145.208

(1) Crédito capitalizado en la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010.

(2) Crédito otorgado en concepto de garantías adicionales en el proceso de renegociación del total de la deuda financiera de la Sociedad.

(3) Crédito otorgado para el pago de intereses y cuotas pendientes de la deuda financiera de If If Slait.

Otras Operaciones

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Importe devengado a 31/12/09 (€)	Saldo deudor/(acreedor) a 31/12/09 (€)
Promo Barna 2000, S.A. ⁽¹⁾	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	8.187.105	-12.251.287
Promo Barna 2000, S.A. ⁽¹⁾	Accionista	Servicios prestados por Fergo Aisa	0	2.776.506
Goldoil Orokuibir, S.L.	Sociedad administrada por Juan Peña	Servicios recibidos por Fergo Aisa	762.638	-731.264
Star Capital Partners, S.A. ⁽¹⁾	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	10.568.732	-12.133.584
Star Capital Partners, S.A.	Accionista	Asesoramiento recibido por Fergo Aisa	200.102	-23.200
Arcasa Home, S.L.	Sociedad del grupo Promobarna	Contratos de construcción	-2.695.477	-9.276.861
Carlofergo 06, S.L.	Sociedad administrada por Carlos Fernández	Compra participaciones If If Slait	90.184	-90.184
Grupo Cast	Participada	Servicios recibidos por Fergo Aisa	0	-363.506
Nozar, S.A. ⁽²⁾	Accionista	Pérdida por resolución contrato compra Albufereta	13.367.000	0

(1) Servicio de gestión y asesoramiento por parte de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna, 2000, S.A. por importe de 24,2 millones de euros, que han capitalizado en la Ampliación por Compensación de Créditos de Enero 2010

(2) 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 como deterioro del valor del activo.

EJERCICIO 2008

Créditos y otras operaciones financieras

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Intereses devengados 2008 (€)	Tipo de interés	Vencimiento	Fergo Aisa saldo deudor/(acreedor) a 31/12/08 (€)
Genís Marfà Pons	Accionista	Crédito otorgado a Fergo Aisa	(31.095)	Interés legal del dinero	10/11/09	-9.395.176
Star Capital Partners-Promo Barna 2000	Accionista	Contrato cuenta en participación en La Paloma	0	No aplica	No aplica	18.032.000
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-5.588.690
Enric Massó	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-1.500.000
Agrupació Mútua	Accionista	Cantidades a cuenta ampliación de capital	0	No aplica	No aplica	-1.000.000

Otras Operaciones

Denominación	Vinculación con Fergo Aisa	Naturaleza operación	Importe devengado 2008 (€)	Fergo Aisa saldo neto deudor/(acreedor) a 31/12/08 (€)
Promo Barna 2000, S.A.	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	75.846	276.878
Arcasa Home, S.A.	Sociedad que pertenece a grupo Promo Barna	Contrato construcción promociones	13.025.518	-12.869.865
Star Capital Partners, S.A.	Accionista	Servicios recibidos por Fergo Aisa	809.406	-1.326.988
Grupo Cast	Participada	Servicios recibidos por Fergo Aisa	0	363.506
Nozar, S.A.	Accionista	Pérdidas por resolución contrato compra Vergós	1.714.068	0
Nozar, S.A.	Accionista	Compra terreno Albufereta	0	62.024.903

Contratos de construcción con Arcasa Home, S.L.

Respecto a los contratos de construcción con Arcasa Home, S.L., dichos contratos se formalizaron entre el año 2003 y 2004, cuando Fergo Aisa era accionista minoritario de Interlaken. Estos contratos, que actualmente no están vigentes, afectaban a las promociones de Casares y Barajas, las cuales ya se encuentran finalizadas. En la actualidad, Fergo AISA no tiene formalizado ningún contrato con dicha sociedad para las futuras promociones del Grupo Fergo Aisa.

No existen otras operaciones vinculadas significativas distintas de las anteriormente señaladas.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

20.1 Información financiera histórica auditada

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de flujos de efectivos y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2008, 2009 y 2010, elaborados según las NIIF.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

Balance de situación consolidado correspondiente a los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

ACTIVO (Según NIIF)	31/12/2008 (euros)	Var. (%)	31/12/2009 (euros)	Var. (%)	31/12/2010 (euros)
ACTIVO NO CORRIENTE	26.501.543,38	-60,90%	10.363.290,29	63,08%	16.900.041,18
Inmovilizado material	1.132.320,94	-30,88%	782.694,17	703,38%	6.287.995,84
Inmuebles de inversión	0,00	--	0,00	--	0,00
Activos intangibles	0,00	--	0,00	--	9.009.592,10
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	2.160,00	3212,73%	71.554,97	-100,00%	0,00
Inversiones financieras no corrientes	25.367.062,44	-62,51%	9.509.041,15	-83,15%	1.602.453,24
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	0,00	--	0,00	--	0,00
ACTIVO CORRIENTE	593.025.575,23	-39,44%	359.127.897,00	46,65%	526.662.266,16
Existencias	535.687.179,13	-35,48%	345.645.398,34	44,99%	501.161.674,04
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.119.138,84	-65,06%	3.185.897,46	54,69%	4.928.328,77
Empresas del grupo, asociadas y vinculadas, deudores	5.911.273,53	-35,33%	3.823.081,38	-100,00%	0,00
Deudores varios	44.004.711,41	-62,74%	16.397.099,69	4,32%	17.105.032,79
Activos por impuestos corrientes	15.603.164,67	-70,05%	4.673.632,50	27,35%	5.951.986,17
Provisiones	-20.108.162,88	-21,13%	-15.859.874,14	0,34%	-15.913.815,29
Inversiones financieras corrientes	101.458,73	905,79%	1.020.459,92	1199,73%	13.263.235,07
Efectivo y otros medios equivalentes	2.706.811,80	-91,05%	242.201,85	-31,53%	165.824,61
Ajustes por periodificación	0,00	--	0,00	--	0,00
ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	0	--	0,00	--	0,00
Total activo	619.527.118,61	-40,36%	369.491.187,29	47,11%	543.562.307,34

A continuación se desglosa la partida de “existencias” a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010:

	31/12/2008 (euros)	Var. (%)	31/12/2009 (euros)	Var. (%)	31/12/2010 (euros)
Terrenos y solares	494.710.556,45	-11,24%	439.097.503,73	14,90%	504.527.022,31
Obras en curso	174.304.093,27	-37,21%	109.437.531,62	7,74%	117.910.838,60
Edificios construidos	145.421.061,37	-57,35%	62.018.635,37	113,96%	132.697.032,44
Edificios adquiridos	770.000,00	-100,00%	0,00	--	104.375,34
Provisión por deterioro	-282.438.513,41	-5,50%	-266.904.772,71	-4,11%	-255.940.784,68
Anticipos	2.919.981,45	-31,63%	1.996.500,33	-6,68%	1.863.190,03
TOTAL EXISTENCIAS	535.687.179,13	-35,48%	345.645.398,34	44,99%	501.161.674,04

Principales variaciones del activo 2008-2009

Las principales variaciones en el activo se producen en las partidas de “inversiones financieras” y de “existencias”. Las “inversiones financieras no corrientes” presentaron una disminución neta de 15,8 millones de euros. Por una parte, existe una disminución de 12 millones de euros, importe correspondiente a un contrato de cuenta en participación de una promoción a realizar en un solar de la provincia de Málaga, que se reclasificó como existencias después de que dicho solar pasara a ser titularidad de Fergo Aisa, al haberse resuelto dicho contrato. Ello generó una pérdida adicional y, por tanto, una disminución como inversión financiera de 7,7 millones de euros.

Asimismo, un crédito de 7,2 millones de euros ha sido provisionado por posible insolvencia, debido a la incertidumbre del momento de su cobro, si bien la Sociedad está estudiando la posibilidad de novar

dicho crédito sustituyéndolo por activos inmobiliarios. Por otro lado, se ha incrementado en 9,3 millones de euros los créditos a empresas vinculadas.

En global, las existencias se reducen un 35,48% debido a la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas, en octubre de 2009, y a la entrega como dación en pago al acreedor que interpuso la demanda de concurso a Fergo Aisa de apartamentos en Casares, las promociones de Lakuntza y San Jorge en Pamplona, un terreno en Ibiza y unas viviendas en Murcia. Por último, se entregaron como dación en pago, a la entidad financiera que los financiaba, los solares de Erandio y Zabálgana.

Principales variaciones del activo 2009-2010

Las principales variaciones en el activo proceden de los activos aportados en la ampliación de capital de diciembre de 2010. Concretamente las variaciones se producen en los siguientes epígrafes de existencias, inmovilizado material e inmovilizado intangible. El saldo de existencias se incrementa con estas aportaciones en 155 millones de euros, de los cuales 35 millones corresponden a promociones terminadas y el resto a solares. El incremento del inmovilizado material corresponde a la edificación destinada a hotel en Vallfogona de Riucorb (Tarragona) que pertenece a la sociedad Silchacri, S.L., sociedad aportada en la ampliación de capital señalada. La explotación de dicho hotel ha sido arrendada a la cadena hotelera Ibersol. Por otro lado, el saldo de inmovilizado intangible corresponde a concesiones para el desarrollo de proyectos de producción de energía fotovoltaica, que se han adquirido con las sociedades aportadas en la ampliación de capital, Solar Plus Project 21, S.R.L., Solar Plus Energy, S.L. y Operativas de Desarrollo Urbanístico, S.L. Estos proyectos se encuentran situados en Italia, Zaragoza, Sevilla y Girona.

Por otro lado, el descenso en el inmovilizado financiero es debido a que siguiendo el criterio de máxima prudencia se ha provisionado todos aquellos saldos de participaciones financieras y créditos a empresas asociadas relacionadas con el sector inmobiliario.

PASIVO (Según NIIF)	31/12/2008 (euros)	Var. (%)	31/12/2009 (euros)	Var. (%)	31/12/2010 (euros)
FONDOS PROPIOS	-65.074.533,08	147,76%	-161.230.265,99	-72,11%	-44.969.987,21
Capital suscrito	177.548.010,00	-83,30%	29.646.197,00	552,93%	193.570.238,00
Reservas de la Sociedad Dominante	138.162.743,23	-98,56%	1.994.021,02	-748,67%	-12.934.622,92
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	-54.980.615,60	31,24%	-72.154.458,92	34,67%	-97.169.979,24
Reservas de sociedades consolidadas por el método de la participación	-181.332,82	-80,31%	-35.708,65	444,98%	-194.605,04
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-81.953.471,75	-72,69%	-22.380.817,67	-40,73%	-13.266.115,97
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	-241.648.350,60	-60,46%	-95.538.919,92	25,13%	-119.547.154,68
Acciones propias	0,00		0,00	--	-18.494.340,88
Otras aportaciones de socios	0,00		0,00	--	18.928.389,48
Accionistas minoritarios	-2.021.515,54	36,56%	-2.760.578,85	-249,90%	4.138.204,04
PASIVO NO CORRIENTE	42.933.354,55	-3,69%	41.347.142,46	-47,74%	21.607.662,62
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	24.714.130,90	0,44%	24.823.275,48	-100,00%	0,00
Pasivos financieros no corrientes	416.553,51	-24,66%	313.825,26	1720,07%	5.711.836,52
Pasivos por impuestos diferidos	17.793.525,14	-8,95%	16.200.896,72	-15,25%	13.730.500,16
Otros acreedores	9.145,00	0,00%	9.145,00	23577,70%	2.165.325,94
PASIVO CORRIENTE	641.668.297,14	-23,73%	489.374.310,82	15,85%	566.924.631,93
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	1.773.202,06	62,78%	2.886.400,69	877,41%	28.211.892,47
Deudas con entidades de crédito	408.388.918,59	-21,46%	320.767.180,07	18,53%	380.189.744,51
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	80.977.482,69	-56,86%	34.930.402,63	-77,74%	7.774.018,87
Acreedores comerciales	122.759.867,65	-31,48%	84.119.668,91	-12,64%	73.484.854,80
Pasivos por impuestos corrientes	2.723.504,15	501,73%	16.388.184,72	134,12%	38.367.744,82
Otras deudas	24.917.908,00	-16,85%	20.719.338,63	-68,51%	6.524.105,78
Provisiones para operaciones de tráfico	127.414,00	7405,56%	9.563.135,17	238,51%	32.372.270,68
TOTAL PASIVO	619.527.118,61	-40,36%	369.491.187,29	47,11%	543.562.307,34

Principales variaciones del pasivo 2008-2009

Las principales variaciones se producen en las partidas de “deuda financiera” y “deuda con empresas asociadas”. Respecto a las “deudas con entidades de crédito”, se han reducido en 86,5 millones de euros, un 19,8% respecto a diciembre de 2008, fruto de las daciones en pago comentadas en el apartado anterior y de las ventas de los apartamentos de Barajas, dado que dichos activos estaban financiados. En cuanto a las “deudas con empresas asociadas”, parte de la disminución viene originada por la resolución del contrato de compraventa con la sociedad Nozar del solar de Albufereta, por importe de 62 millones de euros, si bien, se incluyen 24,2 millones de euros, que corresponden a gastos de asesoramiento y gestión de sociedades vinculadas (Promo Barna y Star Capital Partners), que se capitalizaron en la Ampliación no Dineraia y en la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010.

Principales variaciones del pasivo 2009-2010

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2009 corresponden al epígrafe de Recursos Propios al haberse producido y una reducción de capital y la ampliación de capital no dineraria comentada anteriormente. De esta forma, el importe de los recursos propios pasa de una cifra de recursos propios negativa de 161 millones de euros a 31 de diciembre de 2009 a unos recursos propios negativos de 44,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2010. En relación a dichas cifras, se ha de tener en cuenta que a 31 de diciembre de 2010 la provisión por deterioro de activos acumulada asciende a 255,9 millones de euros.

Dicha ampliación de capital ha supuesto un incremento en la deuda financiera correspondiente a los préstamos hipotecarios asociados a los activos aportados. Por otro lado, fruto principalmente de las capitalizaciones de deuda incluidas en las ampliaciones de capital de enero de 2010 y diciembre de 2010, el saldo de acreedores ha registrado una disminución neta de 51,9 millones de euros. Concretamente, el epígrafe de deudas con empresas asociadas y vinculadas, ha disminuido en 27,2 millones de euros, al incluir la capitalización en enero de 2010 de las deudas comentadas en el anterior apartado, con Promobarna y Star Capital Partners.

Por otro lado, es significativo el incremento de provisiones en 22,8 millones de euros, en el cual se incluye 19 millones de euros de provisión por la sentencia en contra de Fergo Aisa, S.A. en la demanda interpuesta por la sociedad Ship&Boat. Dicha sentencia obliga a Fergo Aisa a adquirir el 50% de la sociedad Wiltord Promodesarrollo, S.L. por dicho importe. A fecha actual, se ha llegado a un acuerdo con Ship&Boat para pagar dicha deuda en varios plazos hasta el 30 de mayo de 2013. El primer plazo de 3,6 millones se ha acordado su capitalización, la cual se propondrá en la próxima Junta de Accionistas del próximo 29 de diciembre.

CUENTA DE RESULTADOS

Cuenta de resultados consolidada correspondiente a los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

Cuenta de pérdidas y ganancias (Según NIIF)	31/12/2008 (euros)	Var. (%)	31/12/2009 (euros)	Var. (%)	31/12/2010 (euros)
Importe neto de la cifra de negocios	89.298.967,08	45,42%	129.861.552,95	-70,32%	38.548.057,03
Otros ingresos de explotación	3.403.190,76	-30,10%	2.378.736,16	239,56%	8.077.186,13
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	50.458.966,89	-67,78%	16.255.391,15	-99,97%	5.194,76
Total ingresos de explotación	143.161.124,73	3,73%	148.495.680,26	-68,60%	46.630.437,92
Aprovisionamientos	84.228.018,00	-54,07%	38.683.757,93	50,23%	58.115.200,08
Reducción de existencias de productos terminados y en curso	48.224.229,50	193,91%	141.734.374,36	-94,96%	7.141.853,93
Gastos de personal	4.741.987,60	-58,41%	1.972.278,47	225,07%	6.411.219,66
Variaciones de las provisiones de tráfico	2.467.608,18	134,98%	5.798.388,06	382,77%	27.993.054,33
Resultados por deterioro y enajenaciones	230.016.275,97	-106,77%	-15.568.342,78	-29,44%	-10.985.136,97
Otros gastos de explotación	19.685.372,30	64,17%	32.317.426,40	-64,57%	11.449.614,11
Total gastos de explotación	389.363.491,55	-47,37%	204.937.882,44	-51,14%	100.125.805,14
Resultado bruto de explotación	-246.202.366,82	-77,07%	-56.442.202,18	-5,22%	-53.495.367,22
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	172.627,09	-53,13%	80.915,22	162,00%	211.995,95
Deterioro de fondos de comercio	0,00	--	0,00	--	19.619.271,57
Resultados por combinaciones de negocio					-13.617.014,36
Resultado de explotación	-246.374.993,91	-77,06%	-56.523.117,40	5,64%	-59.709.620,38
Ingresos financieros	1.442.582,65	-72,63%	394.900,23	-26,13%	291.699,99
Gastos financieros y asimilados	34.291.567,63	-19,23%	27.696.804,02	-19,83%	22.204.277,45
Deterioro de créditos	0,00	--	15.014.825,17	164,83%	39.764.093,74
Participación en resultados de sociedades por el método de participación	-5.735.412,04	-102,77%	158.896,39	-172,84%	-115.745,13
Resultado financiero	-38.584.397,02	10,08%	-42.475.625,35	45,48%	-61.792.416,33
Beneficio por enajenación de activos no corrientes	0,00	--	0,00	--	0,00
Resultado consolidado antes de impuestos	-284.959.390,93	-65,26%	-98.998.742,75	22,73%	-121.502.036,71
Impuesto sobre Sociedades	-48.408.333,44	-94,38%	-2.720.759,52	-38,09%	-1.684.307,86
Resultado consolidado del ejercicio	-236.551.057,49	-59,30%	-96.277.983,23	24,45%	-119.817.728,85
Resultado actividades interrumpidas	-7.023.630,59	-100,00%	0,00	--	0,00
Accionistas minoritarios	1.926.337,48	--	739.063,31	-63,39%	270.574,17
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	-241.648.350,60	-60,46%	-95.538.919,92	25,13%	-119.547.154,68

Principales variaciones de la cuenta de resultados 2008—2009

A 31 de diciembre de 2009, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo Fergo Aisa ascendió a 129,8 millones de euros, un 45,4% superior a la del mismo periodo del ejercicio 2008, procedentes de entregas de promociones en Pamplona, Málaga e Ibiza. Estas promociones fueron entregadas como dación en pago de la deuda del acreedor que interpuso la demanda de concurso de la Sociedad, en 2008, que fue resuelta mediante un acuerdo en enero de 2009.

El incremento en la cifra de negocios se debió también a la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas, cuyo importe ascendió a 62 millones de euros. Esta venta supuso además una

reversión de 13,9 millones de euros en la provisión por deterioro registrada en el ejercicio 2008, debido al precio de venta superior a la valoración en libros.

El resultado de 2009 ha supuesto una mejora con respecto al ejercicio 2008, debido a la disminución de las pérdidas en un 60,5% con respecto al ejercicio 2008. El resultado de explotación supuso una pérdida de 56,4 millones de euros, un 77% inferior al ejercicio 2008. Dicha pérdida incluye la cantidad de 18,7 millones de euros, correspondiente a los servicios de asesoramiento y gestión de promociones devengadas, en el primer semestre de 2009, a favor de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A., y que fueron capitalizadas en la Ampliación no Dineraaria y la Ampliación por Compensación de Créditos de enero de 2010.

Igualmente, esta pérdida de explotación incluye la provisión por depreciación de 16,6 millones de euros del solar de la Paloma en Málaga, cuya titularidad fue cedida a AISA por Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A., en resolución del contrato de cuenta en participación que AISA había suscrito con dichas sociedades para la promoción del solar.

Como resultado de la política de contención de gastos y reducción de la estructura del Grupo Fergo Aisa, los gastos de personal disminuyeron un 58,4% respecto al ejercicio 2008 y los gastos de explotación (sin tener en cuenta el efecto de la contabilización de los gastos de asesoramiento y gestión de 18,7 millones de euros y la provisión por gastos de litigios) se redujeron en un 78,5%.

El resultado financiero neto supuso una pérdida de 42,3 millones de euros, un 28% superior que en el ejercicio 2008. Sin embargo, en dicho resultado se incluye una provisión por posible insolvencia, por importe de 7,2 millones de euros de un crédito, debido a la incertidumbre del momento de su cobro. El resultado incluye también una pérdida por la resolución del contrato de cuenta en participación del solar de La Paloma por un importe de 7,7 millones de euros.

Principales variaciones de la cuenta de resultados 2009-2010

El resultado ha ascendido a unas pérdidas de 119,5 millones de euros. Los resultados vienen marcados principalmente por las provisiones efectuadas por posibles pasivos procedentes de demandas en curso y avales concedidos, que han ascendido a 24,4 millones de euros y por las provisiones efectuadas sobre saldos a cobrar de empresas asociadas por importe de 39,7 millones de euros. Estas provisiones, que se han realizado aplicando el máximo principio de prudencia, han marcado la diferencia respecto a las pérdidas del ejercicio 2009 que habían ascendido a 95,5 millones de euros

El resultado bruto de explotación ha supuesto una pérdida de 53,5 millones de euros, que representa una mejora del 5,2% respecto al ejercicio anterior. El resultado de explotación incluye la partida de gastos de explotación y personal que han ascendido a 17,8 millones de euros, habiendo disminuido un 47,9% respecto al ejercicio anterior, fruto de la menor actividad desarrollada en promociones y de la refinanciación de la deuda financiera, que eliminó los gastos de demora, los gastos financieros han disminuido en un 19,8%.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Estado de las variaciones de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

Estado de flujos de tesorería (Según NIIF)	31/12/2008 (euros)	Var. (%)	31/12/2009 (euros)	Var. (%)	31/12/2010 (euros)
Resultado bruto antes de impuestos y socios externos	-284.959.390,93	-65,26%	-98.998.742,75	22,73%	-121.502.036,71
Amortizaciones	172.627,09	-53,13%	80.915,22	162,00%	211.995,95
Gastos por deterioros y enajenaciones	230.016.275,97	-106,77%	-15.568.342,78	-29,44%	-10.985.136,97
Variación provisiones de tráfico	2.467.608,18	134,98%	5.798.388,06	382,77%	27.993.054,33
(Resultados venta de activos)	-1.601.794,09	-584,21%	7.755.986,46	-100,00%	0,00
Resultados por combinaciones de negocio	0,00	--	0,00	--	-13.617.014,36
Deterioros de fondos de comercio	0,00	--	0,00	--	19.619.271,57
Gastos por deterioro de créditos	0,00	--	7.258.808,71	447,80%	39.764.093,74
(Impuesto sobre sociedades)	48.408.333,44	-94,38%	2.720.759,52	-38,09%	1.684.307,86
Recursos generados por las operaciones	-5.496.340,34	1554,78%	-90.952.227,56	-37,52%	-56.831.464,59
Variación en activo / pasivo corriente operativo	-2.485.457,95	-4104,36%	99.526.722,18	-48,22%	51.536.537,28
Flujos netos de efectivo procedentes de las actividades de explotación	-7.981.798,29	-207,43%	8.574.494,62	-161,75%	-5.294.927,31
(Adquisición de activos fijos materiales e inmateriales)	-24.815,02	701,24%	-198.828,62	-72,43%	-54.824,28
(Adquisición de otras inversiones)	-1.587.467,70	608,23%	-11.242.882,43	-100,00%	0,00
Adquisiciones por combinaciones de negocio	0,00	--	502.142,25	-100,00%	0,00
Enajenaciones de inversiones	608.133,80	-99,48%	3.192,48	-100,00%	0,00
Flujos netos de efectivo empleados en las actividades de inversión	-1.004.148,92	989,12%	-10.936.376,32	-99,50%	-54.824,28
Disposiciones de deuda financiera a largo plazo	6.586,63	-100,00%	0,00	--	3.637.138,95
(Amortizaciones de deuda financiera a largo plazo)	0,00	--	-102.728,25	2387,91%	-2.555.789,60
Cobros/pagos acciones propias	0,00	--	0,00	--	0,00
(Pagos de dividendos de la sociedad dominante)	0,00	--	0,00	--	0,00
Otros valores negociables	0,00	--	0,00	--	-1.000.000,00
Ampliación de capital	0,00	--	0,00	--	5.192.025,00
Flujos netos de efectivo de la actividad de financiación	6.586,63	-1659,65%	-102.728,25	-5233,32%	5.273.374,35
Flujos netos totales	-8.979.360,58	-72,55%	-2.464.609,95	-96,90%	-76.377,24
Variación de efectivo y otros medios líquidos	-8.979.360,58	-72,55%	-2.464.609,95	-96,90%	-76.377,24
Efectivo y otros medios líquidos iniciales	11.686.172,38	-76,84%	2.706.811,80	-91,05%	242.201,85
Efectivo y otros medios líquidos finales	2.706.811,80	-91,05%	242.201,85	-31,53%	165.824,61

PATRIMONIO NETO

El movimiento del patrimonio neto durante los ejercicios 2008, 2009 y 2010 ha sido el siguiente:

Descripción	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas sociedad dominante	Acciones propias	Reservas socs. consol. integración global u método participación	Otras aportaciones de socios	Pérdidas y Ganancias	Dividendo a cuenta	Accionistas minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldo a 01/01/08	177.548.010,00	122.103.188,39	16.059.554,84	0,00	1.307.173,41	0,00	-138.072.847,39	0,00	0,00	178.945.079,25
Distribución del resultado del ejercicio anterior	--	--	-81.953.471,75	--	-56.119.375,63	--	138.072.847,39	--	--	0,01
Resultado del ejercicio	--	--	--	--	--	--	-241.648.350,60	--	-1.926.337,48	-243.574.688,08
Variaciones en perímetro de consolidación	--	--	--	--	-349.746,19	--	--	--	-95.178,06	-444.924,25
Saldo a 31/12/08	177.548.010,00	122.103.188,39	-65.893.916,91	0,00	-55.161.948,41	0,00	-241.648.350,60	0,00	-2.021.515,54	-65.074.533,07
Reducción de capital	-148.230.985,00	-122.866.865,39	271.820.061,93	--	-722.211,54	--	--	--	--	0,00
Distribución del resultado del ejercicio anterior	--	--	-225.342.342,99	--	-16.306.007,61	--	241.648.350,60	--	--	0,00
Variaciones en perímetro de consolidación	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0,00
Acciones propias	329.172,00	763.677,00	-970.598,68	--	--	--	--	--	--	122.250,32
Resultado del ejercicio	--	--	--	--	--	--	-95.538.919,92	--	-739.063,31	-96.277.983,23
Saldo a 31/12/09	29.646.197,00	0,00	-20.386.796,65	0,00	-72.190.167,56	0,00	-95.538.919,92	0,00	-2.760.578,85	-161.230.265,98
Reducción de capital	-79.478.315,25	--	79.478.315,25	--	--	--	--	--	--	0,00
Ampliación de capital	243.402.356,25	--	-9.271.967,64	--	--	--	--	--	--	234.130.388,61
Distribución del resultado del ejercicio anterior	--	--	-70.364.503,21	--	-25.174.416,71	--	95.538.919,92	--	--	0,00
Variaciones en perímetro de consolidación	--	--	--	--	--	--	--	--	7.169.357,06	7.169.357,06
Acciones propias	--	--	-5.655.786,64	-18.494.340,88	--	18.928.389,48	--	--	--	-5.221.738,04
Resultado del ejercicio	--	--	--	--	--	--	-119.547.154,68	--	-270.574,17	-119.817.728,85
Saldo a 31/12/10	193.570.238,00	0,00	-26.200.738,89	-18.494.340,88	-97.364.584,27	18.928.389,48	-119.547.154,68	0,00	4.138.204,04	-44.969.987,20

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Fergo Aisa pueden ser consultados por cualquier interesado tal y como se refleja en el epígrafe 24 del presente Documento de Registro. Asimismo, el balance de situación, la cuenta de resultados, el movimiento de patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo consolidados de los ejercicios 2008, 2009 y 2010 se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales de Fergo Aisa correspondientes al ejercicio 2008, 2009 y 2010 han sido auditadas por BDO, con salvedades en los ejercicios 2008 y 2009 y sin salvedades en el ejercicio 2010 según se recoge a continuación.

EJERCICIO 2008

Asimismo, en el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2008, el auditor puso de manifiesto varias incertidumbres en su opinión de auditoría. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Fergo Aisa (www.grupoaisa.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Con respecto al ejercicio 2008, el informe de auditoría correspondiente a dicho ejercicio, en su párrafo 7 indica lo siguiente:

“En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 a 6 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y Sociedades dependientes (GRUPO AISA) al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto recogidos en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior”.

Los párrafos indicados en la opinión indican lo siguiente:

Párrafo 3: “Con fecha 27 de mayo de 2009, el Grupo ha resuelto la inversión financiera de 18.032 miles de euros incluida dentro del epígrafe de “Cartera de valores no corrientes” de la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta resolución se ha formalizado mediante escritura pública y supone la recepción, en forma de dación de pago, por una sociedad participada indirectamente al 100% por la Sociedad

Dominante, de unos terrenos cuya valoración, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 10.397 miles de euros y que soportan determinadas cargas por importe de 2.378 miles de euros, en espera de aportación de nuevas garantías tal y como establece el contrato de cesión. En consecuencia, consideramos que la inversión financiera por importe de 18.032 miles de euros debería deteriorarse hasta un valor de 8.019 miles de euros, con el consiguiente reflejo negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 10.013 miles de euros, para reflejar el deterioro en su valoración y las cargas pendientes de satisfacer. Dicho deterioro podría verse incrementado, dado que no se han podido conciliar las fincas registrales de los terrenos recibidos con las parcelas catastrales, pudiendo existir pérdidas adicionales a las cuantificadas que no nos son posibles de evaluar”.

Párrafo 4: “Tal y como se detalla en la Nota 11 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, dentro del epígrafe de “Otros créditos”, el Grupo Aisa mantiene varios préstamos con la sociedad Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. por un importe global de 7.203 miles de euros, cuya recuperación está ligada a la resolución favorable de un contencioso que mantiene este prestatario con la Generalitat de Cataluña. A la fecha actual, existe una incertidumbre en cuanto a cuál será la resolución final de dicho recurso, por lo que existe una incertidumbre respecto a la recuperación de estos préstamos”.

Párrafo 5: “En la determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. El impacto acumulado, antes de impuestos, de la valoración a mercado de las existencias de los activos inmobiliarios, ha implicado un deterioro de 223.880 miles de euros en el resultado consolidado del ejercicio 2008, y un deterioro acumulado de 282.439 miles de euros en el patrimonio neto consolidado atribuible del Grupo. Considerando la caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios en los últimos meses, y muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad, dada la existencia de muy pocas transacciones comparables y dada la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 6 siguiente, podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de las existencias del Grupo, no registradas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual, así como ajustarse dichas valoraciones a la baja de forma significativa en el futuro dependiendo de la evolución del mercado inmobiliario”.

Párrafo 6: “El Grupo Aisa se ha visto afectado negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso y obras terminadas, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de “Gastos por deterioro y resultados por enajenaciones y otras” de 230.016 miles de euros. Asimismo, la mayoría de sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos, y la Sociedad Dominante del Grupo se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial al ser su patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social, debido, básicamente, a estos deterioros de activos. Adicionalmente, en la Nota 18 “Pasivos

Financieros”, incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe pendiente de 73.367 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 Grupo Aisa incumple los Ratios Financieros que constan como “Causa de Vencimiento Anticipado” en dicho préstamo sindicado, y ha incumplido los pagos de principal relativos al mismo que vencían en el ejercicio 2008. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, así como los impagos del préstamo, implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado al Grupo Aisa su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito. Asimismo, la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, que se mantienen con otras entidades financieras, están también vencidas y/o impagadas, al igual que los intereses que devengan las mismas, y existen diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de estas deudas, tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo ha iniciado con las entidades financieras acreedoras un proceso de renegociación de la deuda vencida, estando pendiente su finalización a la fecha actual. En dicha Nota 26 se detallan asimismo, otras demandas y contingencias de las que tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual de la Sociedad pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados.

Tal y como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, desde octubre de 2007, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Sin embargo, desde el 15 de mayo de 2008, las acciones de la Sociedad se encuentran suspendidas de cotización.

Tal y como se indica en la Nota 30 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha enero 2009 el Grupo ha llegado a un acuerdo con el acreedor ASEFA, que presentó solicitud de declaración de concurso necesario durante 2008, cancelándose dicha solicitud de concurso.

La Sociedad ha firmado, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasen a ser los accionistas de referencia de Grupo AISA. Dicha ampliación de capital, que incluirá previamente una reducción de capital para compensar pérdidas, se procederá a realizar en una Junta General Extraordinaria que se convocará antes del 30 de julio de 2009, e implicará una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, una capitalización de deudas con accionistas y/o terceros que estén vencidas, sean exigibles y que se hallan incluidas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, una aportación dineraria de hasta 25 millones de euros a suscribir por los accionistas de la Sociedad, y una capitalización de deudas con los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante, no incluidas en su mayor parte en las cuentas anuales consolidadas y por un importe global aproximado de 24.266 miles de euros, cuyo devengo y exigibilidad está ligado a la materialización de dicha ampliación de capital. Asimismo, la Sociedad ha elaborado conjuntamente con Grupo Fergo, un plan de viabilidad a 9 años que contempla la integración de ambos Grupos, y que se basa, entre otros aspectos, en alcanzar un acuerdo de refinanciación de la deuda financiera con las entidades bancarias.

Según la Dirección de la Sociedad Dominante, la integración de Grupo Fergo va a

aportar una mayor capacidad de generar actividad o flujos operativos en el corto plazo y a la vez aportar mayor valor al accionista, ampliando la cadena de valor de sus actividades y reduciendo su riesgo operativo. Se trata de una operación que pretende cambiar el modelo de negocio para incorporar las capacidades necesarias para afrontar con garantías el ciclo recesivo del sector inmobiliario.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del Grupo Aisa, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. A la fecha actual la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la renegociación de los plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.”

Al igual que en el ejercicio 2007, con respecto al ejercicio 2008 el informe especial de actualización de salvedades puede consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de Fergo Aisa (www.fergoaisa.com), y las ampliaciones de información a las cuentas anuales consolidadas pueden consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

EJERCICIO 2009

Asimismo, en el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2009, el auditor puso de manifiesto varias incertidumbres en su opinión de auditoría. Este informe de auditoría se puede consultar en la página web de Fergo Aisa (www.grupoaisa.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Con respecto al ejercicio 2009, el informe de auditoría incluye las siguientes incertidumbres:

- “3. En la determinación del valor de mercado de las existencias e inmovilizado material (activos inmobiliarios), se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria consolidada adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto consolidado del Grupo Fergo Aisa es de 266.805 miles de euros. Considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock del Grupo, la existencia de muy pocas transacciones comparables, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo 4 siguiente, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios, no registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.”*
- 4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las*

valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado negativamente al Grupo Fergo Aisa que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008 y 2009 y presenta, a 31 de diciembre de 2009, un patrimonio neto consolidado negativo. Asimismo, la mayoría de sociedades que integran el Grupo Fergo Aisa presentan un patrimonio neto negativo.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 15 de “Pasivos Financieros” de la memoria consolidada adjunta, a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas la mayoría de deudas bancarias de préstamos y pólizas, e intereses devengados relacionados con las mismas, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación, existiendo diversos procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta). En dicha Nota 22, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual del Grupo Fergo Aisa, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados. Con la firma del acuerdo de integración de Grupo Fergo indicado en el párrafo siguiente, el Grupo inició, con las entidades financieras acreedoras, un proceso de renegociación de la deuda financiera. Fruto de este proceso, con fecha 8 de abril de 2010 se ha firmado una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluye determinadas obligaciones que se deben cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las más importantes y pendientes de cumplimiento a la fecha actual una aportación de fondos de un importe mínimo de 23 millones de euros mediante una aportación de capital dineraria o mediante cualquier tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada y la finalización de la refinanciación de la totalidad de la deuda bilateral, que a la fecha de emisión de este informe está casi refinanciada en su totalidad.

La Sociedad Dominante firmó, con fecha 21 de mayo de 2009, un acuerdo con Grupo Fergo para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad Dominante mediante una ampliación de capital, de tal modo que los accionistas de Grupo Fergo pasarían a ser los accionistas de referencia de la Sociedad Dominante. Dicha ampliación de capital, que ha incluido previamente una reducción de capital para compensar pérdidas (véase Nota 13), se acordó en la Junta General Extraordinaria de 29 de julio de 2009, e implicaba una aportación no dineraria de las sociedades que integran el Grupo Fergo, que se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta, una capitalización de las deudas con accionistas y/o terceros, que ya se ha ejecutado a la fecha actual tal y como se indica en la Nota 26 de la memoria consolidada adjunta, y una ampliación de capital dineraria de hasta 25 millones a realizar por la Sociedad Dominante, que actualmente está pendiente de ejecución. El Grupo Fergo Aisa, cuya principal actividad es la promoción inmobiliaria, ha integrado en enero 2010 el Grupo Fergo, cuya principal actividad es la actividad constructora, buscando potenciar, mediante sinergias y nuevos proyectos, la actividad de construcción.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del

Grupo Fergo Aisa, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. A la fecha actual la capacidad del Grupo Fergo Aisa para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, del éxito de la operación corporativa mencionada en el párrafo anterior, de la recuperación del mercado inmobiliario, y del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.”

EJERCICIO 2010

La opinión relativa al ejercicio 2010 no presenta salvedades. Sin embargo presenta los siguientes párrafos de énfasis, que no afectan a la opinión de auditoría:

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 3.d de la memoria adjunta, en la que se menciona que la situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento en las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado negativamente al Grupo que ha incurrido en pérdidas significativas en los ejercicios 2008, 2009, y 2010 y presenta, a 31 de diciembre de 2010, un patrimonio neto negativo. Asimismo, una parte importante de las sociedades del Grupo han entrado en situación de patrimonio neto negativo y/o se encuentran en desequilibrio patrimonial.

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 18 de “Pasivos Financieros”, con fecha 8 de abril de 2010 se firmó una novación del préstamo sindicado de 84,1 millones de euros que incluía determinadas obligaciones que se debían cumplir antes del 30 de junio de 2010, siendo las más importantes y pendientes de cumplimiento a la fecha actual, una aportación de fondos de un importe mínimo de 23 millones de euros mediante una aportación de capital dineraria o mediante cualquier tipo de aportación que tenga la consideración de deuda subordinada, y la finalización de la refinanciación de la totalidad de la deuda bilateral. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, se ha suscrito la ampliación de capital dineraria por tan solo 5,2 millones de euros (Nota 16.a), y la totalidad de la deuda bilateral aún no está refinanciada, existiendo además nuevas deudas vencidas e impagadas, algunas de las cuales han dado lugar a procesos judiciales en los que se reclama el pago de las mismas (véase la Nota 25 adjunta). En dicha Nota 25, se detallan asimismo otras demandas y contingencias de las que se tiene conocimiento a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, si bien no se puede asegurar que estén todas reflejadas dada la situación actual de la Sociedad, pudiendo surgir pasivos adicionales a los registrados. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 24 de “Administraciones Públicas”, en la Nota 22 de “Acreedores comerciales corrientes”, en la Nota 23 de “Otras deudas” y en la Nota 17 de “Emisiones de Obligaciones y otros valores negociables”, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la mayoría de las deudas con la Administración Pública, proveedores, bonistas, y acreedores por varios conceptos, están vencidas y/o impagadas, y en fase de renegociación.

Asimismo, en fecha 18 de abril de 2011 tuvo entrada en el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Barcelona una solicitud de declaración de concurso necesario presentada por el acreedor Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa referente a la Sociedad Dominante, invocando la insolvencia actual de ésta. El Magistrado Juez titular de dicho Juzgado admitió a trámite la solicitud de concurso necesario. Como consecuencia de ello, las acciones de la Sociedad, que tal como se indica en la Nota 1.d de las cuentas anuales adjuntas están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española, se encuentran actualmente suspendidas de cotización. Considerando lo indicado en los párrafos anteriores, la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, dependerá del cumplimiento de las obligaciones del acuerdo de novación del préstamo sindicado anteriormente mencionado, que engloba también la refinanciación de las deudas bilaterales, de alcanzar un acuerdo de refinanciación con las Administraciones Públicas, proveedores, bonistas, y otros acreedores varios, de la recuperación del mercado inmobiliario, del apoyo de los accionistas y/o entrada de nuevos inversores mediante nuevas ampliaciones de capital, y de la vuelta a la cotización de las acciones de la Sociedad, lo que no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 3.d de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que en la determinación del valor de mercado de las existencias (activos inmobiliarios), se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y transacciones comparables, lo cual debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Tal y como se indica en la Nota 13 de la memoria consolidada adjunta, el efecto del deterioro acumulado en el patrimonio neto del Grupo es de 255.941 miles de euros. Considerando la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses, muy especialmente en el caso del suelo rústico, que conforma una parte muy significativa del total del stock de la Sociedad, la existencia de muy pocas transacciones comparables, y la situación financiera del Grupo mencionada en el párrafo anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios, no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de valoración objetiva a la fecha actual.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a que con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad Dominante y Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa han alcanzado un acuerdo por el cual esta última ha retirado la solicitud de declaración de concurso necesario presentada contra FERGO AISA, S.A. mencionada en el tercer párrafo del párrafo 3 anterior. Como consecuencia de ello, el 4 de octubre de 2011, el Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Barcelona, ha dispuesto la conclusión del procedimiento de declaración de concurso necesario

20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

Al margen de la información financiera correspondientes a los ejercicios 2008, 2009 y 2010, el presente Documento de Registro no contiene ninguna otra información financiera que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

Los datos e información contenida sobre la Sociedad en el presente Documento de Registro han sido extraídos de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad y que no han sido objeto de auditoría, salvo los datos extraídos de las cuentas anuales y estados financieros objeto de los informes de auditoría que se citan en el apartado 20.4.1 anterior, así como aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

El último año de información financiera auditada no excede en más de 15 meses a la fecha del presente Documento de Registro.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

A continuación se recoge el balance consolidado de la Sociedad a 30 de septiembre de 2011 (datos no auditados) y a 31 de diciembre de 2010:

ACTIVO (Datos no auditados)	31/12/2010	Var.	30/09/2011
<i>(Según NIIF)</i>	(euros)	(%)	(euros)
ACTIVO NO CORRIENTE	16.900.041,18 ^F	-0,20%	16.866.848,05
Inmovilizado material	6.287.995,84	-0,74%	6.241.728,79
Inmuebles de inversión	0,00	--	0,00
Activos intangibles	9.009.592,10	--	9.009.592,10
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	0,00	--	0,00
Inversiones financieras no corrientes	1.602.453,24	0,82%	1.615.527,16
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	0,00	--	0,00
ACTIVO CORRIENTE	526.662.266,16 ^F	-2,37%	514.175.951,86
Existencias	501.161.674,04	-3,19%	485.187.264,48
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.928.328,77	17,44%	5.788.009,20
Deudores varios	17.105.032,79	21,08%	20.711.348,44
Activos por impuestos corrientes	5.951.986,17	-19,19%	4.809.967,97
Provisiones	-15.913.815,29	18,92%	-18.924.725,98
Inversiones financieras corrientes	13.263.235,07	22,86%	16.295.183,55
Efectivo y otros medios equivalentes	165.824,61	86,28%	308.904,20
Ajustes por periodificación	0,00	--	0,00
TOTAL ACTIVO	543.562.307,34 ^F	-2,30%	531.042.799,91

PASIVO (Datos no auditados)	31/12/2010	Var.	30/09/2011
<i>(Según NIIF)</i>	(euros)	(%)	(euros)
FONDOS PROPIOS	-44.969.987,21 	-10,14%	-40.410.591,99
Capital suscrito	193.570.238,00	0,00%	193.570.238,00
Reservas de la Sociedad Dominante	-12.934.622,92	-0,01%	-12.933.733,26
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	-97.169.979,24	51,31%	-47.313.083,19
Reservas de sociedades consolidadas por el método de la participación	-194.605,04	0,00%	-194.605,04
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-13.266.115,97	-1276,97%	-182.671.056,37
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	-119.547.154,68	-103,16%	3.775.440,90
Acciones propias	-18.494.340,88	-5,12%	-17.546.555,55
Otras aportaciones de socios	18.928.389,48	0,00%	18.928.389,48
Accionistas minoritarios	4.138.204,04	-3,96%	3.974.373,04
PASIVO NO CORRIENTE	21.607.662,62 	-3,71%	20.806.771,52
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	0,00	--	0,00
Pasivos financieros no corrientes	5.711.836,52	-13,37%	4.948.438,76
Pasivos por impuestos diferidos	13.730.500,16	0,00	13.723.803,72
Otros acreedores	2.165.325,94	-1,42%	2.134.529,04
PASIVO CORRIENTE	566.924.631,93 	-2,87%	550.646.620,38
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	28.211.892,47	3,06%	29.075.522,84
Deudas con entidades de crédito	380.189.744,51	1,02%	384.050.745,89
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas	7.750.818,87	20,12%	9.310.365,96
Acreedores comerciales	73.508.054,80	-19,49%	59.183.293,91
Pasivos por impuestos corrientes	38.367.744,82	4,69%	40.166.535,09
Otras deudas	6.524.105,78	--	6.556.760,91
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	0,00	--	0,00
Provisiones para operaciones de tráfico	32.372.270,68	-31,10%	22.303.395,78
TOTAL PASIVO	543.562.307,34		531.042.799,91

Evolución del balance hasta el 30 de septiembre de 2011

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2010 se producen en Existencias. La disminución corresponde al solar de Totana, que ha sido devuelto a sus anteriores propietarios, pudiendo también al mismo tiempo cancelar la deuda que tenía asociada y que ascendía a 12 millones de euros, por lo cual también ha disminuido el epígrafe de Proveedores. Por otro lado, la Deuda financiera se ha incrementado en 3,9 millones de euros, que corresponde a refinanciaciones de préstamos de menor importe y a los intereses devengados y no pagados.

A continuación se recoge la cuenta de resultados a 30 de septiembre de 2011 y a 30 de septiembre de 2010:

Cuenta de pérdidas y ganancias (datos no auditados)	30/09/2010	Var.	30/09/2011
<i>(Según NIIF)</i>	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios	32.198.909,52	-79,89%	6.475.275,45
Otros ingresos de explotación	589.007,60	-68,14%	187.628,76
Variación de existencias	1.233.083,61	-127,15%	-334.779,77
Aprovisionamientos	-47.013.472,55	102,55%	1.197.196,95
Margen bruto de explotación	-12.992.471,82	157,92%	7.525.321,39
Gastos de personal	-4.340.307,21	-31,08%	-2.991.379,35
Variaciones de las provisiones de tráfico	10.291.763,01	15,81%	11.918.818,00
Resultados por deterioro y enajenaciones	22.131.674,83	-100,00%	0,00
Otros gastos de explotación	-5.196.753,84	-42,15%	-3.006.441,69
Resultado bruto de explotación	9.893.904,97	35,91%	13.446.318,35
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	-95.290,77	93,30%	-184.196,67
Resultado de explotación	9.798.614,20	35,35%	13.262.121,68
Ingresos financieros	2.555.661,48	-99,89%	2.684,17
Gastos financieros y asimilados	-11.917.515,32	-19,00%	-9.653.195,95
Deterioro de instrumentos financieros	0,00	--	0,00
Participación en resultados de sociedades por el método de participación	0,00	--	0,00
Resultado financiero	-9.361.853,84	3,08%	-9.650.511,78
Beneficio por enajenación de activos no corrientes	0,00	--	0,00
Resultado antes de impuestos	436.760,36	726,91%	3.611.609,90
Impuesto sobre Sociedades	0,00	--	0,00
Resultado consolidado del ejercicio	436.760,36	726,91%	3.611.609,90
Resultado actividades interrumpidas	0,00	--	0,00
Accionistas minoritarios	71.464,07	--	163.831,00
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	508.224,43	642,87%	3.775.440,90

Evolución de los resultados hasta el 30 de septiembre de 2011

El beneficio consolidado del Grupo Fergo Aisa correspondientes al tercer semestre de 2011 ha ascendido a 3,7 millones de euros, frente a un beneficio de 0,5 millones de euros a 30 de septiembre de 2010. Dicho beneficio es originado por la retrocesión de determinadas provisiones efectuadas en ejercicios anteriores bajo el principio de máxima prudencia, relativas principalmente a: 1. la resolución de contratos de compra de solares procedentes de ejercicios anteriores, cancelando de esta forma deudas pendientes de pago por la compra de dichos activos y retrocediendo provisiones por depreciación que se habían aplicado a dichos activos en ejercicios anteriores, 2. créditos calificados como de dudoso cobro, por 1,6 millones de euros, y 3. demandas judiciales desfavorables para Fergo Aisa, sobre las que se ha podido negociar el pago de la deuda con unas quitas de hasta 9,3 millones de euros. El epígrafe de aprovisionamientos es positivo a 30 de septiembre de 2011 por la devolución comentada del solar de Totana, que supuso la retrocesión de las provisiones por deterioro.

De esta forma el beneficio de explotación ha aumentado hasta los 13,2 millones de euros, frente a un beneficio de 9,8 millones en el ejercicio anterior. Los gastos de explotación, incluyendo los gastos de personal, han disminuido un 37% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Los gastos financieros que ascienden a 9,7 millones de euros se mantienen en la misma línea del ejercicio anterior, ya que no ha habido una reducción de la deuda.

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que eventualmente la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

En el marco de la novación del Contrato de Refinanciación que se describe en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro, la Sociedad ha asumido frente a las entidades financieras el compromiso de no repartir dividendos hasta la amortización del 50% del importe total del préstamo. Una vez amortizado dicho porcentaje, y siempre y cuando no existan desviaciones plan de viabilidad, la Sociedad podrá, con autorización de la mayoría de las entidades financieras, repartir dividendos por un importe no superior al 40% del flujo de caja resultante tras la realización de las amortizaciones previstas en el contrato de novación. Por tanto, la Sociedad no puede predecir cuándo podrá ser capaz de distribuir dividendos.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

A la fecha del presente Documento de Registro, los principales procedimientos judiciales en curso que podrían afectar de manera más significativa al Grupo Fergo Aisa son los siguientes:

- El Grupo ha sido demandado por la entidad CB Richard Ellis, S.A. en reclamación del pago de una comisión por intermediación en la venta de los locales de Paseo de Gracia número 30, de Barcelona, por importe de 578.200 euros de principal, más intereses, costas y gastos. En este procedimiento ha recaído Sentencia número 10/2009, condenando a la Sociedad Dominante al pago de la cantidad de 578.200 euros de principal más los correspondientes intereses y costas. Se insta la ejecución de la referida Sentencia. Se ha propuesto un acuerdo extra-judicial a CB Richard Ellis, S.A. que a fecha de hoy están estudiando.

- El Grupo ha sido demandado por la entidad T. PLUS P COSNTRUCCIONES, S.L. en reclamación del pago de la cantidad de 316.849,65 euros de principal, más intereses y costas, por los trabajos de encargo de redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y dirección técnica de la promoción de un conjunto de edificios. En este procedimiento ha recaído Sentencia número 359/2008, condenando a la Sociedad Dominante al pago de la cantidad de 316.849,65 euros de principal más los correspondientes intereses y costas. Se ha dictado providencia librando embargo de las cuentas de la Sociedad Dominante así como de las devoluciones de cantidades que efectúe la Agencia Tributaria a la misma. Dado el resultado de lo anterior, T. PLUS P COSNTRUCCIONES, S.L. solicita el embargo de las acciones de autocartera de FERGO AISA hasta cubrir la cantidad en conjunto de 433.924,81 euros (cantidad que comprende no sólo el principal reclamado sino también intereses, gastos y costas de primera instancia y apelación). Por Diligencia de fecha 10 de marzo de 2011 se acuerda la venta de las acciones de autocartera de FERGO AISA librando oficio a la entidad depositaria de las acciones GVC GAESCO VALORES, S.A., para cubrir la cantidad de 433.924,81 euros. Actualmente en trámites de venta.

- El Grupo ha sido demandado por METALCO, S.A. en reclamación del pago de facturas por prestación de servicios por un importe total de 21.933,62 euros de principal, más intereses y costas. El Juzgado insta la ejecución de dicha reclamación sólo por importe de 6.492,25 euros de principal, más los correspondientes intereses y costas prudenciales.
- El Grupo ha sido demandado por la entidad AUXISER MADRID SERVICIOS AUXILIARES, S.L. en reclamación del pago de dos facturas por prestación de servicios por importe total de 13.976,52 euros de principal, más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por PROMOCIONES ESTUDIOS Y SERVICIOS, S.L. en reclamación de facturas impagas correspondientes a gestiones de intermediación efectuadas por la demandante. El importe reclamado asciende a 504.119,86 euros de principal, más intereses, costas y gastos.
- El Grupo ha sido demandado por ALD AUTOMOTIVE, S.A. por la falta de pago de cuotas de renting por vehículos por un importe que asciende hasta la fecha a 29.742,30 euros de principal, más intereses legales y costas.
- El Grupo ha sido demandado, en condición de avalista, y por una reclamación frente a la sociedad ARCASA HOME, S.A., por D. Manuel Torres Ojeda, en reclamación del pago de unos pagarés por importe en junto de 194.419,18 euros de principal más intereses, costas y gastos.
- El Grupo ha sido demandado por GERENS HILL INTERNATIONAL, S.L. en reclamación de facturas por servicios prestados en concepto de Project Monitoring en Madrid y Casares del Sol, por importe de 110.094,59 euros de principal, más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado, en su condición de avalista, por SOCIEDAD DE CLIMATIZACIÓN Y ELECTRIFICACIÓN, S.L. en reclamación de un pagaré por importe de 111.098,56 euros de principal, emitido por GAZCUE EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L. y avalado, como decimos, por la Sociedad Dominante.
- El Grupo ha sido demandado, en condición de avalista, junto con las sociedades INTERLAKEN 2.003, S.L.U. y ARCASA HOME, S.A., por la Sra. PERALTA GONZALEZ, trabajadora de ARCASA HOME, S.A. en reclamación del pago de diversas mensualidades vencidas y no abonadas por ARCASA HOME, S.A. cuyo importe asciende a 35.473,64 euros de principal, más los correspondientes intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado, junto con las sociedades INTERBARAJAS 2.004, S.L.U., INTERLAKEN 2.003, S.L.U., PROMOBARNA 2.000, S.L.U. y D. MIGUEL GALLEMI, por D. PABLO LUIS GÓMEZ RODRIGUEZ, trabajador de ARCASA HOME, S.A., en reclamación de salarios de tramitación en la cuantía a 16.846,60 euros y una indemnización por importe de 35.205,43 euros.
- El Grupo ha sido demandado por la empresa ATXAGA DOS IBÉRICA, S.L. en reclamación de una comisión por la intermediación en la venta, en contrato privado, de unos terrenos en la población de Lesaka, La demandante reclama 1.102.000 euros de principal, más intereses y costas. El Juez ha decretado como medida cautelar, el embargo preventivo de determinadas fincas sitas en Mokarte, propiedad del Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por la compañía MAQUINZA, S.A. por el impago de una factura de reparación de maquinaria, por importe de 2.301,14 euros más intereses y costas. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.

- El Grupo ha sido demandado por la compañía NORESTE DE MAQUINARIA, S.A. por el impago de una factura derivada de los servicios prestados por la demandante durante el año 2008, por importe de 10.054,42 euros más intereses y costas. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por la Sra. ARANTXA BLASCO y JOSE ANTONIO en reclamación de defectos en su vivienda, por importe de 14.959 euros más intereses y costas. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por el Sr. JUSTO LAMBEA GAÑARUL por daños en su vivienda como consecuencia de las obras realizadas por el Grupo en el solar colindante a la misma. Reclaman el pago de 2.096,12 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por la compañía CERÁMICA TUDELANA, S.A. por el impago de dos facturas, por importe de 3.777,44 euros más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por el Sr. TOMAS GAROÑA RAZQUIN en reclamación de la cantidad de 2.531,44 euros más intereses y costas en concepto de reclamación por desperfectos en el inmueble. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por CONSTRUCCIONES MARTINEZ CUADRA, S.L. en reclamación de 40.857,69 euros de principal más los correspondientes intereses y costas en concepto de facturas impagadas por servicios prestados así como la devolución de las retenciones practicadas en garantía de las obras que ascienden a 2.499,05€ En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por CERAMICA DE TERUEL, S.A. en reclamación de 5.841,06 euros de principal en concepto de facturas impagadas más los correspondientes intereses y costas. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por el Sr. JUAN MARIA JUANMARTIÑERA LASARTE y otro en reclamación del pago de 139.176,04 euros de principal por gastos de pagarés impagados más los correspondientes intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por el Sr. IÑIGO AIZPORUA Y MIREN NEKANE otra en reclamación de la cantidad de 225.668,47€ de principal en concepto de diferencia entre el importe previsto para la negociación de los pagarés con los que se abonó parte del precio de compraventa de determinadas fincas en San Sebastián y el importe real de los gastos de descuento de los pagarés entregados por el Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por los Sres. SILVIA MAZA Y JOSE LÓPEZ en reclamación de 13.124,65 euros de principal más los correspondientes intereses y costas en concepto de gastos por el levantamiento del embargo de ATXAGA DOS IBERICA y pago de impuestos varios relativo al inmueble adquirido del Grupo. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por la sociedad ULMA SOCIEDAD COOPERATIVA en reclamación de la cantidad de 3.002,08 euros de principal en concepto de facturas pendientes de pago, con más los intereses y costas correspondientes.

- El Grupo ha recibido cuarenta y siete demandas en relación con la promoción que ha realizado en Avenida Aragón nº 402, de Barajas (Madrid). El objeto de todas las demandas es solicitar la resolución de los contratos de compraventa de inmuebles, así como la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, los intereses devengados y las costas procesales. De las cuarenta y siete demandas notificadas: (a) trece demandantes capitalizaron su crédito en la pasada ampliación de capital social de FERGO AISA ejecutada el pasado 29 de diciembre de 2010, mediante escritura pública ante el Notario de Barcelona, D. Rafael de Córdoba Benedicto, bajo el número 3.702 de su protocolo, causante de la inscripción 147ª de la hoja abierta de la sociedad en el Registro Mercantil de Barcelona; b) catorce ya han sido juzgadas por los tribunales, e Interbarajas 2004 ha sido condenada a devolver a los compradores las cantidades entregadas, que ascienden a 1.084.043,97 euros de principal, más intereses y costas; y (c) veinte demandas están en curso, pendiente de dictarse Sentencia, siendo el importe reclamado a la Sociedad de 2.817.457,24 euros de principal, más intereses y costas.

La Sociedad hace especial mención a la demanda interpuesta por BYTHEWAY CORPORATE, S.L., actualmente en curso y pendiente de dictarse Sentencia, en reclamación de (i) petición de resolución de las escrituras públicas de compraventa de los apartamentos turísticos números 4.066, 1.106, 4.068, 4.055, 4.053 y 4.103, (ii) petición de devolución de las cantidades entregadas a cuenta por las referidas compraventas, que en junto ascienden a 1.417.832,736€ (iii) petición de pago de los gastos notariales, registrales y fiscales devengados por las escrituras de compraventa, que en junto cuantifica en 21.670,49€ más (iv) intereses legales y costas. Toda vez que a fecha de hoy no hay resolución judicial en relación a este procedimiento, existe una expectativa razonable que la conclusión del mismo pudiera ser favorable a la sociedad.

- El Grupo ha recibido un total de veinticuatro demandas en relación con la promoción que ha realizado en Casares del Sol (Promoción 552 y 273). El objeto de las demandas es la resolución de los respectivos contratos de compraventa de inmuebles, así como solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, los intereses devengados y las costas procesales. De las veinticuatro demandas notificadas: (a) trece ya han sido juzgadas por los tribunales, e Interlaken 2003 ha sido condenada a devolver a los compradores las cantidades entregadas y, en su caso, indemnizaciones reclamadas, que ascienden en su conjunto a 1.805.296,37 euros de principal, más intereses y costas; b) seis demandas están en curso pendiente de dictarse Sentencia reclamándose 575.084,12 euros de principal, más intereses y costas; c) una demanda resuelta a favor de INTERLAKEN en la cual se está discutiendo si se imponen a la actora las costas o no de la primera instancia y/o apelación; d) tres demandas se han archivado los autos; e) una demanda cuya cuantía, a fecha de hoy, todavía no está determinada en el procedimiento.

- El Grupo ha sido demandado por JAVIER CARRETERO Y ASOCIADOS, S.L., por la falta de pago de seis facturas de prestación de servicios jurídicos. El importe reclamado asciende a 20.880€ de principal, más intereses y costas. En este procedimiento ha recaído sentencia condenando al Grupo al pago de 20.880€ de principal más intereses y costas.

- El Grupo ha sido codemandado junto con ARCASA HOME, S.A., por la compañía ARCOS, JARDINERÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.L., quien solicita la devolución de las cantidades retenidas por ARCASA HOME, S.A. como garantía de la correcta ejecución del contrato de servicios de jardinería para una promoción de Interlaken 2003. El importe reclamado asciende a 47.079,56 euros más intereses y costas.

- El Grupo ha sido demandado por STARPROTEC, S.L. en reclamación del pago de dos facturas correspondientes a los servicios de vigilancia prestados por la actora. El importe reclamado asciende a 13.641,16€ más intereses y costas.

- El Grupo ha sido demandado por PYDE CONSULTORIA, S.L. por la falta de pago de diversas facturas correspondientes a la prestación de servicios de vigilancia, por importe total de 42.728,56€ de principal e intereses y costas presupuestados. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CASARES DEL SOL PM-2, en reclamación de desperfectos en la construcción. La demandante reclama 662.324€ más intereses y costas.
- El Grupo ha sido demandado por TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A., en reclamación del pago de unas facturas de los teléfonos instalados en los ascensores de los apartamentos turísticos de Casares del Sol. La reclamación se instó inicialmente por importe de 4.721,37 euros y posteriormente la deuda minoró hasta reducirse a 4.687,42 euros de principal.
- El Grupo ha sido demandado por HCP ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L. en reclamación de 116.000 euros (IVA incluido) en concepto de honorarios profesionales devengados por el redactado del Proyecto para la construcción de los apartamentos de Casares del Sol suites (Casares 273).
- El Grupo ha sido demandado por la entidad CAIXARENTING, S.A. por falta de pago de cuotas devengadas por el renting de un vehículo. La demandante reclama 50.253,96€ más intereses y costas. En el presente procedimiento ha recaído Sentencia condenatoria al Grupo.
- El Grupo ha sido demandado por BANSALEASE en reclamación de la cantidad de 5.816,15 euros de principal más los correspondientes intereses y costas en concepto de cuotas impagadas de un coche en renting de la empresa.
- El Grupo ha sido demandado por BANCO SANTANDER, S.A. (antes SANTANDER DE RENTING, S.A.) en reclamación de 13.909,72 euros de principal más los correspondientes intereses y costas en concepto de cuotas impagadas de un coche en renting de la empresa.
- El Grupo ha sido demandado por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CASARES DEL SOL PM-3, reclamando que el Grupo realice unas obras de reparación valoradas en 337.569,41 euros o bien, lo realice una empresa contratada por la demandante, pero a costa de la demandada.
- El Grupo ha sido demandado por METALISTERIA Y ALUMINIOS JUAN DIAZ, S.L. en reclamación de 6.404,31 euros de principal más los correspondientes intereses, gastos y costas en concepto de impago de un pagaré.
- El Grupo ha sido demandado por BANCO SANTANDER, S.A. (antes BANSATEC) en reclamación de 9.330,45€ de principal más los correspondientes intereses y costas en concepto de impago del alquiler de equipos de ofimática.
- El Grupo ha sido demandado por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CASARES DEL SOL PM-1, en reclamación de 1.688,79€ en concepto de cuotas de comunidad impagadas.
- El Grupo ha sido demandado por el Sr. DIEGO LEDESMA VARGAS en reclamación del cumplimiento de un documento de fecha 9 de marzo de 2004. La cuantía de la demanda asciende a 150.000 euros. Toda vez que a fecha de hoy no hay resolución judicial en relación a este procedimiento, existe una expectativa razonable que la conclusión del mismo pudiera ser favorable al Grupo.

- El Grupo ha sido demandado por GRUPO MGO, S.A., en reclamación del pago de seis facturas correspondientes a la ejecución por parte de la actora de unos trabajos de coordinación en materia de seguridad y salud en la obra. El importe reclamado asciende a 22.877,52 euros de principal, más intereses y costas.

El importe total reclamado en dichas demandas, sin contar intereses ni costas asciende a 11,6 millones de euros. Dichas cantidades se encuentran registradas como pasivos del Grupo, tratándose principalmente de demandas de reclamación de cantidad. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2011 el Grupo tiene registrada una provisión global por los posibles gastos relacionados con los pasivos objetos de demandas que no se encontraban registrados contablemente y que según los Abogados del grupo tienen altas posibilidades de ser desfavorables para el mismo, de 1,4 millones de euros.

20.9 Cambio significativo en la posición financiera o comercial del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2009, no se ha producido ningún cambio significativo adicional en la posición financiera o comercial del Grupo Fergo Aisa.

21 INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Fergo Aisa es de 193.570.238 euros, dividido en 774.280.952 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de 0,25 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Fergo Aisa están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona y cotizan en el SIBE.

a) Número de acciones autorizadas

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 28 de mayo de 2007, autorizó al Consejo de Administración, para que acordara dentro del plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de dicha Junta General, la emisión de acciones hasta el importe máximo legalmente permitido de conformidad con lo previsto en el art. 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, en dicha Junta General se facultó al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en los términos establecidos en el art. 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Al margen de la autorización anteriormente indicada, en el marco de la integración con el Grupo Fergo según se detalla en el epígrafe 22 del presente Documento de Registro, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de julio de 2009, adoptó el acuerdo para ampliar el capital social, hasta un importe nominal máximo de 100.050.871 euros, mediante la emisión de 100.050.871 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha Junta General acordó:

- (i) Ampliar el capital social mediante aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales, hasta un importe nominal máximo de 29.002.219 euros mediante la emisión de 29.002.219 acciones de 1 euro de valor nominal cada una;
- (ii) Ampliar el capital social por compensación de créditos, hasta un importe nominal máximo de 46.048.652 euros mediante la emisión de 46.048.652 acciones de 1 euro de valor nominal cada una; y

- (iii) Ampliar el capital social con derecho de suscripción preferente por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros mediante la emisión de 25.000.000 Acciones Nuevas ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una.

El Consejo de Administración de Fergo Aisa, en su reunión celebrada el 4 de enero de 2010, ejecutó el acuerdo de la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos, otorgando la correspondiente escritura pública, que fue inscrita en el Registro Mercantil el 12 de febrero de 2010. En consecuencia, se aumentaba el capital social por un importe nominal de 71.132.865 euros, mediante la emisión de 71.132.865 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones que se encontraban en circulación. A continuación se detallan dichas ampliaciones:

- Ampliación no Dineraria consistente en la aportación del 100% de las participaciones sociales de las sociedades Tècniques, Pubaser, y Atefor por un importe total de 29.002.219 euros.
- Ampliación por Compensación de Créditos por un importe nominal de 42.130.646 euros. Dicha Ampliación por Compensación de Créditos no fue suscrita íntegramente, quedando pues incompleta tal y como preveía el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Fergo Aisa celebrada el 29 de julio de 2009.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión de fecha 6 de mayo de 2010, acordó ejecutar la Ampliación de Capital Dineraria por un importe nominal máximo de 25.000.000 euros. Dicha Ampliación no fue suscrita íntegramente, y solo se amplió capital por 5.192.025 euros mediante la emisión de 5.192.025 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones que se encontraban en circulación.

Con fecha 27 de diciembre de 2010, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó, entre otros puntos, una reducción de capital para la compensación de pérdidas. El importe de la reducción ascendió a 79.478.315,25 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones en que se dividía el capital social, de 1 euro de valor nominal cada una a 0,25 euros. La misma Junta General Extraordinaria aprobó una ampliación de capital por un importe máximo de 390 millones de euros mediante la emisión de 1.565.000 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, mediante aportaciones no dinerarias y compensación de créditos. Con fecha 29 de diciembre de 2010, el Consejo de Administración acordó ejecutar la Ampliación de Capital por un importe de 167.077.466,25 euros mediante la emisión de 668.309.865 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, quedando fijado el capital social en 193.570.238,00. Dicha ampliación se ha realizado de la siguiente manera:

- Ampliación por compensación de créditos por un importe de 41.441.358,25 euros.
- Ampliación no dineraria consistente en la aportación de inmuebles por un importe neto 51.615.530,25 euros (76.992.851,77 euros de coste menos 25.377.321,52 euros de cargas).
- Ampliación no dineraria consistente en la aportación de participaciones sociales y acciones por 74.020.577,75 euros.

Tal y como se indica en la normativa vigente, las valoraciones de estas aportaciones no dinerarias de inmuebles, y participaciones sociales y acciones de sociedades, fue realizada por un Experto Independiente (KPMG Auditores, S.L).

b) Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente.

Fergo Aisa tiene emitidas 774.280.952 acciones que están totalmente desembolsadas.

c) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

El valor nominal por acción es actualmente de 0,25 euro, como consecuencia del acuerdo de reducción de capital, mediante la disminución del valor nominal de 1 euros a 0,25 euro por acción, que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad adoptó el 27 de diciembre de 2010 para compensar pérdidas. Fue elevado a público el 29 de diciembre de 2010 y quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 3 de marzo de 2011.

d) Número de acciones de Fergo Aisa en circulación al inicio y al final del ejercicio 2010

El número de acciones de Fergo Aisa en circulación al inicio del ejercicio 2010 era de 29.646.197 acciones y a final de ejercicio de 774.280.952 acciones.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital de la Sociedad.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A la fecha del presente Documento de Registro, Fergo Aisa tiene 1.655.799 acciones en autocartera que representan el 0,214% del capital social.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

Fergo Aisa no tiene emitido ningún valor canjeable o con garantías. No obstante, y con respecto a valores convertibles, AISA realizó una emisión de bonos en agosto de 2006 por un importe de hasta 25.000.000 euros. Dicha emisión se encuentra vencida desde el pasado 14 de agosto. Como posible solución al impago de la deuda, la Asamblea de Bonistas celebrada el pasado 19 de octubre, aprobó por mayoría de los presentes y representados, capitalizar la deuda pendiente, de forma que la Sociedad ya está poniendo en marcha los mecanismos necesarios para facilitar a todo bonista que lo decida, poder solicitar la capitalización de su deuda. Dicha capitalización, que es voluntaria, está previsto realizarla en varias ampliaciones, debido al elevado número de bonistas.

Así mismo, dentro del contrato de línea de capital formalizado con GEM (ver apartado 10.5), la Junta General de Accionistas del 27 de diciembre de 2010, aprobó la emisión de 30.000.000 warrants a favor de GEM, que dan derecho a la entrega de una acción nueva por cada warrant al precio de ejercicio de 1,00 euros, por un periodo de 3 años.

21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de ampliar el capital, excepto por la ampliación de capital que se quiere proponer a la Junta General de Accionistas del próximo 29 de diciembre.

La propuesta de ampliación de capital comentada anteriormente, consiste en aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 200.236.452,43 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta 800.945.810 nuevas acciones ordinarias de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y con los mismos derechos y obligaciones que las actualmente existentes, representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir aportaciones no dinerarias consistentes en compensación de créditos, aportación de inmuebles y aportación de participaciones sociales y acciones:

1.- Compensación de créditos. El importe efectivo de los créditos a capitalizar es de 92.736.243,15 euros y estará representada por 370.944.973 acciones ordinarias de nueva emisión, de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal del aumento de capital será de 92.736.243,15 euros.

2.- Aportación de inmuebles. El importe efectivo de dicha aportación será de 10.209.838 euros y estará representada por 40.839.352 acciones ordinarias de nueva emisión, de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal del aumento de capital será de 10.209.838 euros.

3.-Aportación de participaciones sociales y acciones. El importe efectivo de dicha aportación será de 97.290.371,28 euros y estará representada por 389.161.485 acciones ordinarias de nueva emisión, de veinticinco céntimos (0,25) de euro de valor nominal cada una de ellas. El importe nominal del aumento de capital será de 97.290.371,28 euros.

Así mismo, en dicha Junta se informará que el Consejo de Administración en uso de la autorización concedida por la Junta General Ordinaria celebrada el 28 de mayo 2007, ejecutó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente por importe de 1.071.000 de euros mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias de veinticinco céntimos de euro (0,25€) cada una. La referida ampliación de capital social está en trámites de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Fergo Aisa no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Fergo Aisa o de las sociedades del Grupo Fergo Aisa.

21.1.7 Historial del capital social, resultando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Ver apartado 21.1.1 a)

21.2 Estatutos y escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.

Según establece el art. 2 de los Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en todo lo concerniente al objeto social, todo ello por cuenta propia y ajena.

La actividad propia de gestión administrativa en general, así como el asesoramiento fiscal y contable de toda clase de sociedades.

La adquisición, tenencia, administración, enajenación de toda clase de títulos, valores mobiliarios, activos financieros, derechos, cuotas o participaciones en sociedades individuales o sociales, todo ello por cuenta propia, excluyendo la intermediación y dejando a salvo la legislación propia del mercado de valores y de las instituciones de inversión colectiva.

Los Estatutos Sociales de Fergo Aisa pueden consultarse en el domicilio social de la misma sito en Paseo de Gracia, 46, 2º, Barcelona. Asimismo, pueden consultarse en su página *web* (www.fergoaisa.com).

En la Junta de Accionistas convocada para el 29 de diciembre de 2011, se propondrá a los accionistas modificar los artículos 1º, 12º, 13º, 14º, 19º, 20º, 21º, 22º, 24º, 32º y 34º de los Estatutos Sociales a fin de (i) adaptar las referencias legales realizadas a la Ley de Sociedades Anónimas en estos artículos a los correspondientes preceptos legales del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, (ii) incorporar determinadas obligaciones legales introducidas por la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, (iii) incorporar determinadas obligaciones legales introducidas por la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, (iv) incorporar determinadas obligaciones legales introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de Julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de las sociedades cotizadas, e (v) incorporar determinadas obligaciones legales introducidas por la Ley 12/2010, de 30 de junio, por la que se modifica la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, para su adaptación a la normativa comunitaria.

Los artículos modificados, en adelante y con derogación expresa de su actual redactado, serán del tenor literal siguiente:

“Artículo 1.- La presente Sociedad Mercantil Anónima se denomina FERGO AISA, S.A., se rige por los presentes Estatutos y, en lo en ellos no previsto, por los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones que le sean aplicables.

Artículo 12.- En caso de usufructo de acciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario pero el usufructuario tendrá derecho a participar en las ganancias que durante el período de duración de usufructo se repartan a las acciones usufructuarias. Las demás

relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario y el restante contenido del usufructo, respecto a la Sociedad, se regirán por el título constitutivo de este derecho. En su defecto, se regirá el usufructo por lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en lo no previsto en ésta, por la Ley civil aplicable.

Artículo 13.- *En caso de prenda o embargo de acciones se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.*

Artículo 14.- *La sociedad podrá emitir series numeradas de obligaciones u otros valores, que reconozcan o creen deuda, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones vigentes en esta materia.*

Artículo 19.- *No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o disminución del capital social, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo, la disolución de la Sociedad, el traslado del domicilio al extranjero y, en general, cualquier otra modificación estatutaria, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.*

En tal caso, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta.

Artículo 20.- *Toda Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado, al menos, en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, a elección del Órgano de Administración, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración.*

No obstante, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá un acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el orden del día, el lugar donde se celebrará y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá también hacerse constar la fecha, hora y lugar en los que, en su caso, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. En todo caso se expresará el número de acciones de necesaria posesión para ejercitar el derecho de asistencia a la Junta, de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, así como la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General. El anuncio consignará igualmente el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta, el Informe de Gestión, el Informe de los Auditores de Cuentas, el Informe sobre el Gobierno Corporativo y otros informes preceptivos o que se determinen por el Consejo de Administración, así como el derecho de cualquier accionista a obtener de

la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los referidos documentos, y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información, sin perjuicio del derecho de los accionistas a solicitar la información en forma impresa.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

a) El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio. Cuando se haga constar que en la página web de la sociedad se puede obtener información más detallada sobre tales derechos, el anuncio podrá limitarse a indicar el plazo de ejercicio.

b) El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.

c) Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

No obstante, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

Artículo 21.- Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas que sean titulares de 100 o más acciones y dispongan de la correspondiente tarjeta de asistencia, que se expedirá con carácter nominativo por las entidades que legalmente corresponda; los que tengan menos cantidad podrán agruparse hasta llegar a este número y confiar su representación a cualquiera de ellos o a cualquier otra persona.

Podrán asistir a la Junta, de conformidad con lo previsto en este artículo, los titulares de acciones que las tuvieran inscritas en el correspondiente Registro Contable de Anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta.

Artículo 22.- Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de cualquier otra persona. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad de los sujetos intervinientes, y con carácter especial para cada junta.

Estas restricciones no serán de aplicación cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

Artículo 24.- A partir de la publicación de la convocatoria de la Junta General ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social o a través de la página web de la sociedad, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta, las Cuentas Anuales, la propuesta de aplicación del

resultado, el informe de Gestión, el informe de los Auditores de Cuentas, el Informe sobre el Gobierno Corporativo o cualquier otro que fuera preceptivo.

Desde la fecha de convocatoria de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria los accionistas podrán examinar en el domicilio social y en la página Web de la sociedad las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación legalmente exigible. Asimismo, cuando legalmente proceda, podrán solicitar su envío gratuito.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, las aclaraciones o informaciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar, por escrito hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, o verbalmente durante su celebración, informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. No obstante, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

En el lugar señalado para la celebración de la Junta General y el día de su celebración, existirá a disposición del accionista la documentación a la que anteriormente se ha hecho referencia.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de lo antes indicado, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales.

No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

Artículo 32.- *En el seno del Consejo de Administración se constituirá un Comité de Auditoría integrado por un mínimo de tres y máximo de cinco consejeros nombrados por el Consejo de Administración. La mayoría de los miembros del Comité serán Consejeros no ejecutivos. Al menos uno de los miembros del Comité de Auditoría será independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.*

El Presidente del Comité de Auditoría será nombrado por el propio Comité de entre dichos consejeros no ejecutivos debiendo ser sustituido cada cuatro años y pudiendo ser reelegido transcurrido un año desde su cese. También se designará un Secretario y podrá designar también un Vicesecretario, pudiendo ambos no ser miembros del mismo y, en defecto de tal

designación o en caso de ausencia actuarán como tales los que lo sean del Consejo de Administración.

El Comité de auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- a) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia;*
- b) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los Auditores de Cuentas Externos; y*
- c) Cualesquiera otras funciones que se le atribuyan de conformidad con la legislación vigente y el Reglamento del Consejo.*

El Comité se reunirá, al menos, una vez al semestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria del Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros. La convocatoria se hará de modo que se asegure su conocimiento por todos sus miembros.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido con la asistencia de, al menos, la mitad de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes. En caso de empate el voto del Presidente será dirimente.

El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar las competencias y normas de funcionamiento del Comité de Auditoría, de conformidad con lo previsto en los Estatutos y en la Ley.

Artículo 34.- *La Sociedad deberá llevar, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Comercio, una contabilidad ordenada, adecuada a la actividad de su Empresa, que permita un seguimiento cronológico de las operaciones, así como la elaboración de inventarios y balances. Los libros de contabilidad serán legalizados por el Registro Mercantil correspondiente al lugar del domicilio social.*

La Administración social está obligada a formular en el plazo máximo de tres meses a contar del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el Código de Comercio y deberán estar firmados por todos los Consejeros.”

Al mismo tiempo se propondrá Modificar los artículos 29º y 30º de los Estatutos Sociales a fin de (i) introducir mejoras en la redacción del precepto estatutario referente a la retribución de los miembros del Consejo de Administración para clarificar y mejorar su sistemática; y (ii) requerir la condición de accionista para ser nombrado Presidente, Vicepresidente o Consejero Delegado de la Sociedad. Adicionalmente, la modificación del artículo 30º de los Estatutos Sociales incluye modificaciones que permiten adaptar su redactado a las modificaciones introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de Julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de las sociedades cotizadas.

Los artículos modificados, en adelante y con derogación expresa de su actual redactado, serán del tenor literal siguiente:

“Artículo 29.- Para ser consejero no será necesario ser accionista. Serán nombrados por la Junta General por el plazo de cinco años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por periodos de igual duración máxima. No podrán ser consejeros quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad, especialmente las determinadas por la Ley 5/2006 de 10 de abril y demás que pueden establecerse. El cargo de consejero será retribuido.

La retribución de los distintos consejeros podrá ser diferente en función de su carácter, ejecutivo o no, y de sus servicios en los órganos delegados del Consejo.

Los administradores que tengan atribuidas funciones ejecutivas en la Sociedad, sea cual fuere la naturaleza de su relación jurídica con ésta, tendrán derecho a percibir una retribución por la prestación de estas funciones, que será complementaria con la que puedan percibir por su condición de Administradores y que podrá consistir en una cantidad fija, una cantidad complementaria variable, y también sistemas de incentivos así como una parte asistencial que podrá incluir sistemas de previsión y seguros oportunos y, en su caso, la Seguridad Social. En caso de cese no debido a incumplimiento de sus funciones, podrá tener derecho a una indemnización.

Igualmente los administradores tendrán derecho, a la entrega de acciones, o de derechos de opción sobre las mismas o retribuciones referenciadas al valor de las acciones con sujeción a los requisitos que se establezcan en la legislación vigente en cada momento.

Los asistentes a las reuniones del Consejo percibirán dietas de asistencia.

La Junta General de accionistas determinará anualmente la cantidad fija de las anteriores retribuciones de los consejeros dentro de los límites establecidos en la legislación vigente en cada momento; siendo el Consejo de Administración quién fije las retribuciones individuales de cada uno de ellos.

Artículo 30.- El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro Consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión que deberá ser convocada por el Presidente o quien haga sus veces, con una antelación mínima de ocho días y mediante carta u otro medio escrito dirigida a cada Consejero.

La delegación permanente de algunas o todas sus facultades legalmente delegables en la Comisión ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos, requerirá para su validez el voto favorable de los dos tercios de los componentes del Consejo, y no producirá efecto hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún Consejero se opone a ello. Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente, o quien haga sus veces, y el Secretario.

El Consejo se reunirá siempre que lo acuerde el Presidente o quien haga sus veces, a quien corresponde convocarlo. Además, los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

El Consejo elegirá de su seno a su Presidente y a uno o más Vicepresidentes, decidiendo, también, el orden correlativo de su sustitución a la Presidencia, siempre que estos nombramientos no hubiesen sido hechos por la Junta al tiempo de la elección de los Consejeros.

Para que un Consejero pueda ser designado Presidente, Vicepresidente o Consejero Delegado, será necesario que haya formado parte del Consejo de Administración durante, al menos, los cinco años anteriores a su designación. No obstante, no será necesaria la mencionada antigüedad cuando la designación se lleve a cabo con el voto favorable de, al menos, el 85 por 100 de los miembros del Consejo de Administración.

Designará también a un Secretario, que podrá ser no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. El Secretario y, en su caso el Vice-Secretario, tendrá facultades para certificar y elevar a públicos los acuerdos sociales.”

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativo, de gestión y de supervisión.

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Al amparo de lo establecido en el art. Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro el Reglamento del Consejo de Administración de Fergo Aisa, S.A. que puede consultarse en la página web de Fergo Aisa (www.fergoaisa.com) y en la de la CNMV (www.cnmv.es).

Con fecha 25 de noviembre de 2011, el Consejo de Administración aprobó por unanimidad modificar los artículos 1º, 10º, 11º, 17º, 19º, 20º, 24º, 25º, 28º y 31º del Reglamento del Consejo de Administración para (i) acomodarlo al nuevo texto de los Estatutos Sociales que se propondrá para su aprobación por parte de la Junta General de accionistas de la Sociedad; (ii) actualizar algunos artículos cuyo redactado ha quedado obsoleto; (iii) incorporar alguna de las recomendaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores recogidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas; (iv) requerir la condición de accionista para ser nombrado Presidente, Vicepresidente o Consejero Delegado de la Sociedad y (v) adaptarlo a determinadas modificaciones legales de reciente promulgación.

En particular, se adaptó el contenido de los artículos a las previsiones legales introducidas por las siguientes leyes:

- (i) Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. En algún artículo del Reglamento del Consejo de Administración, que ahora se propone modificar, se hace referencia a la Ley de Sociedades Anónimas, ya derogada, por lo que conviene modificar dichos preceptos y actualizar las correspondientes referencias normativas.

- (ii) Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de Julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de las sociedades cotizadas. En consecuencia, se propone modificar aquellos artículos del Reglamento del Consejo de Administración que han quedado obsoletos con la aprobación de la citada Ley 25/2011 para adaptar su contenido a las novedades introducidas por ésta.
- (iii) Ley 12/2010, de 30 de junio, por la que se modifica la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas, la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, para su adaptación a la normativa comunitaria. La disposición final cuarta de la citada ley modifica los apartados 2 y 4 de la disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, referente al Comité de Auditoría. En consecuencia, se propone modificar el artículo relativo al Comité de Auditoría y Control para adaptar su contenido a dicha modificación legal.

El nuevo texto íntegro del Reglamento del Consejo de Administración en el que se incorporan las modificaciones mencionadas se encuentra a disposición de los señores accionistas en la página web de la Sociedad y, de conformidad con el artículo 529 de la Ley de Sociedades de Capital, será objeto de comunicación e inscripción en los registros públicos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores e inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona.

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Fergo Aisa son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones a sus titulares.

Las acciones de Fergo Aisa no llevan aparejada prestación accesoria alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de Fergo Aisa.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Fergo Aisa sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

Según lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales de accionistas y las condiciones de admisión son las siguientes:

Forma de convocatoria y suministro información

La Junta General, ordinaria o extraordinaria, de accionistas se convocará por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación de España, en la página Web de la sociedad y en la página Web de la

Comisión Nacional del Mercado de Valores por lo menos 1 mes antes de la fecha fijada para su celebración. Esta previsión resulta de la aplicación del nuevo art. 516 de la Ley de Sociedades de Capital. Los Estatutos Sociales de la Sociedad se adaptarán en la próxima Junta General del 29 de diciembre de 2011 a las nuevas exigencias de la Ley de Sociedades de Capital.

El anuncio expresará la fecha y lugar de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el orden del día, así como el número de acciones de necesaria posesión para ejercitar el derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas. Asimismo, hará constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. El anuncio consignará igualmente el lugar y el horario en el que se ponen a disposición del accionista los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General, el informe de Gestión, el informe de los auditores de cuentas, el informe sobre gobierno corporativo y otros informes preceptivos o que se determinen por el Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad que asiste al accionista de solicitar y recibir el envío gratuito de todos los documentos mencionados.

Si la Junta General de Accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con 8 de antelación a la fecha de la reunión. Una copia del anuncio convocando la Junta General se insertará en la página *web* de la Sociedad.

Los administradores deberán convocar la Junta General Extraordinaria cuando lo solicite un número de socios titular de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido notarialmente al Consejo de Administración para convocarla.

Los administradores confeccionarán el orden del día, incluyendo necesariamente los asuntos que hayan sido objeto de solicitud.

Solicitud información

A partir de la publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social o a través de la página *web* de la Sociedad, las cuentas anuales, la propuesta de aplicación del resultado, el informe de gestión, el informe sobre gobierno corporativo, el informe de los auditores de cuentas o cualquier otro que fuera preceptivo.

Desde la fecha de convocatoria de la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y en la página *web* de la Sociedad las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación legalmente exigible. Asimismo, cuando legalmente proceda, podrán solicitar su envío gratuito.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los administradores, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las aclaraciones o informaciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la CNMV desde la celebración de la última Junta General de Accionistas.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. En el lugar señalado para la celebración de la Junta General y el día de su celebración, existirá a disposición del accionista la documentación a la que anteriormente se ha hecho referencia.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de lo antes indicado, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales.

No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

Derecho de asistencia

Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de un mínimo de 75 acciones, siempre que las tengan inscritas en el correspondiente registro contable con 5 días de antelación a su celebración, y dispongan de la correspondiente tarjeta de asistencia, que se expedirá con carácter nominativo por las entidades que legalmente corresponda.

El registro de las tarjetas de asistencia comenzará 1 hora y media antes de la señalada para la celebración de la Junta General.

Los accionistas que no posean el número de acciones antes señalado, podrán agruparse a efectos de asistencia, designando un representante, que deberá ser accionista.

Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona que deberá ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad de los sujetos intervinientes, y con carácter especial para cada junta.

Estas restricciones no serán de aplicación cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta General tendrá valor de revocación.

Solicitud pública de representación

En el caso de que los propios administradores de la Sociedad, las entidades depositarias de las acciones o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública, el documento en que

conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. La delegación podrá incluir también aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la reunión, por así permitirlo la ley.

En la Junta de Accionistas convocada para el 29 de diciembre de 2011, se propondrá a los accionistas Modificar los artículos 5º, 6º, 7º, 8º y 9º del Reglamento de la Junta General de Accionistas, a fin de (i) acomodarlo al nuevo texto de los Estatutos Sociales; e (ii) adaptar el contenido de los artículos a las previsiones legales introducidas por Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de Julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de las sociedades cotizadas.

Los artículos modificados, en adelante y con derogación expresa de su actual redactado, serán del tenor literal siguiente:

Artículo 5. Convocatoria de la Junta General.

La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, se convocará por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado, al menos, en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, a elección del Órgano de Administración, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá un acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el orden del día, el lugar en dónde se celebrará y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá también hacerse constar la fecha, hora y lugar en los que, en su caso, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. En todo caso se expresará el número de acciones de necesaria posesión para ejercitar el derecho de asistencia a la Junta, de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, así como la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la Junta General.

El anuncio consignará igualmente el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta, el Informe de Gestión, el Informe de los Auditores de Cuentas, el Informe sobre el Gobierno Corporativo y otros informes preceptivos o que se determinen por el Consejo de Administración, así como el derecho de cualquier accionista a obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, por cualquier medio técnico, informático o telemático, los referidos documentos, y la dirección de la página web de la Sociedad en que estará disponible la información, sin perjuicio del derecho de los accionistas a solicitar la información en forma impresa.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

a) El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio. Cuando se haga constar que en la página web de la sociedad se puede obtener información más detallada sobre tales derechos, el anuncio podrá limitarse a indicar el plazo de ejercicio.

b) El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.

c) Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

No obstante, la Junta se entenderá convocada y quedará validamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

Artículo 6. Derecho de información del accionista.

A partir de la publicación de la convocatoria de la Junta General ordinaria, cualquier accionista podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita en el domicilio social o a través de la página Web de la sociedad, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta, las Cuentas Anuales, la propuesta de aplicación del resultado, el informe de Gestión, el informe de los Auditores de Cuentas, el Informe sobre el Gobierno Corporativo, el informe de los auditores de cuentas o cualquier otro que fuera preceptivo.

Desde la fecha de convocatoria de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria los accionistas podrán examinar en el domicilio social y en la página Web de la sociedad las propuestas de acuerdos, los informes y demás documentación legalmente exigible. Asimismo, cuando legalmente proceda, podrán solicitar su envío gratuito.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, los accionistas podrán solicitar de los Consejeros, acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, las aclaraciones o informaciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Asimismo, los accionistas podrán solicitar, por escrito hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta, o verbalmente durante su celebración, informaciones o aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General y acerca del informe del auditor.

Los Consejeros estarán obligados a facilitar la referida información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. No obstante, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

En el lugar señalado para la celebración de la Junta General y el día de su celebración, existirá a disposición del accionista la documentación a la que anteriormente se ha hecho referencia.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los Consejeros estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta.

Los Consejeros estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de lo antes indicado, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales.

No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

Artículo 7. Derecho de asistencia

Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de un mínimo de 100 acciones, siempre que las tengan inscritas en el correspondiente registro contable con cinco días de antelación a su celebración, y dispongan de la correspondiente tarjeta de asistencia, que se expedirá con carácter nominativo por las entidades que legalmente corresponda.

Los accionistas que no posean el número de acciones antes señalado, podrán agruparse a efectos de asistencia, designando un representante.

El registro de las tarjetas de asistencia comenzará una hora antes de la señalada para la celebración de la Junta, y acabará a la hora que esté previsto el inicio de la Junta según los anuncios de convocatoria publicados. No obstante lo anterior, y como excepción a lo aquí dispuesto, el Presidente y/o Secretario del Consejo de Administración podrán ampliar en 15 minutos el tiempo dispuesto para que los accionistas procedan a acreditarse, cuando lo consideren a su criterio oportuno.

Artículo 8. Representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de cualquier otra persona.

La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad de los sujetos intervinientes, y con carácter especial para cada junta.

Estas restricciones no serán de aplicación cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas

instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.

Puede existir un conflicto de intereses, en particular, cuando el representante se encuentre en alguna de estas situaciones:

- a) Que sea un accionista de control de la sociedad o una entidad controlada por él.*
- b) Que sea un miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión de la sociedad o del accionista de control o de una entidad controlada por éste. En el caso de que se trate de un administrador, se aplicará lo dispuesto en el artículo 9 siguiente.*
- c) Que sea un empleado o un auditor de la sociedad, del accionista de control o de una entidad controlada por éste.*
- d) Que sea una persona física vinculada con las anteriores. Se considerarán personas físicas vinculadas: el cónyuge o quien lo hubiera sido dentro de los dos años anteriores, o las personas que convivan con análoga relación de afectividad o hubieran convivido habitualmente dentro de los dos años anteriores, así como los ascendientes, descendientes y hermanos y sus cónyuges respectivos.*

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta tendrá valor de revocación.

Artículo 9. Solicitud pública de representación

En el caso que los propios Consejeros de la sociedad, las entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro y, en general, siempre que la solicitud se formule de forma pública, el documento en que conste el poder deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. La delegación podrá incluir también aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la reunión, por así permitirlo la ley.

En el caso de solicitud pública de representación será también aplicable lo dispuesto en el artículo 8 anterior en relación con el conflicto de intereses.

En el caso de que los propios Consejeros, u otra persona por cuenta o en interés de cualquier de ellos, hubieran formulado solicitud pública de representación, el Consejero que la obtenga no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses de conformidad con lo previsto en la legislación vigente, salvo que se hubiese recibido del representado instrucciones de voto precisas para cada uno de dichos puntos conforme al artículo 522 de la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Fergo Aisa. Tampoco existe ninguna disposición que limite el número de votos que puede emitir cada accionista.

21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Fergo Aisa ni en ninguno de sus reglamentos internos que establezca el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad de sus accionistas.

21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital en relación con los cambios en el capital.

22. CONTRATOS IMPORTANTES

Al margen de los contratos celebrados por Fergo Aisa en el desarrollo ordinario de su actividad, la Sociedad ha celebrado, durante los 2 años anteriores a la fecha del Documento de Registro, los siguientes contratos relevantes:

Acuerdo de integración con el Grupo Fergo

En mayo de 2009 se firmó un acuerdo de integración con el Grupo Fergo. El acuerdo pretendía compensar los distintos ciclos financieros a través de la diversificación y verticalización de las actividades de Fergo Aisa, generar oportunidades de negocio y sinergias con el Grupo Fergo y, en definitiva, obtener complementariedad entre las actividades y líneas de negocio de ambos grupos.

La integración de ambos grupos se realizó a través de una Ampliación no Dineraria mediante la aportación de la totalidad de las participaciones sociales de Atefor; Tècniques, y Pubaser en Fergo Aisa (véase el epígrafe 6.1.2 del presente Documento de Registro).

Como se describe en el epígrafe 14, D. Carlos Fernández Gómez asumió la máxima responsabilidad en la gestión y dirección de los negocios de Fergo Aisa.

Contrato de Refinanciación del Crédito Sindicado

En agosto de 2006, Fergo Aisa suscribió con las Entidades Acreditantes el Contrato de Financiación, por un periodo de 5 años y un importe de 100 millones de euros, para financiar las actividades ordinarias del Grupo Fergo Aisa.

El incumplimiento de varias cláusulas de vencimiento anticipado del Contrato de Financiación originó un proceso de reestructuración de la deuda financiera de Fergo Aisa que concluyó en abril de 2010, con la de un contrato de novación del Contrato de Financiación (el Contrato de Refinanciación), cuyas principales características se describen en el epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro. Dicho contrato de novación estableció el cumplimiento de unas determinadas condiciones que a fecha actual no han sido cumplidas, por lo que dicho préstamo puede ser declarado vencido. (ver epígrafe 10.3)

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

23.1 *Declaraciones o informes atribuidos a expertos*

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se incluye información del informe de valoración realizado por Knight Frank de los activos del Grupo Fergo Aisa a 31 de diciembre de 2010. La información relativa a la valoración de los activos del Grupo Fergo Aisa se incluye con el consentimiento de Knight Frank.

Knight Frank es una entidad que se dedica, entre otras actividades, a la realización de actividades de consultoría, evaluación, peritaje, explotación y administración de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos así como sobre viviendas y espacios comerciales.

Asimismo, en el epígrafe 20.4.1 se recogen las incertidumbres expresadas en el informe de auditoría emitido por BDO, que han sido incluidas con el consentimiento de BDO.

BDO es una sociedad que de ámbito internacional cuya actividad principal es la de prestar servicios de auditoría. Dicha entidad está inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S1273 y con sede en la calle San Elías, 29-35 08006 Barcelona.

23.2 *Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos*

La información procedente de terceros incluida en el presente Documento de Registro se ha reproducido con exactitud y, en la medida que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dicho experto, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

Documento	Domicilio social de Fergo Aisa	Página web de Fergo Aisa⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾	Registro Mercantil de Barcelona
Escritura de constitución.....	Sí	No	No	Sí
Estatutos sociales	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la Junta General de Accionistas	Sí	Sí	Sí	Si
Reglamento del Consejo de Administración.....	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores.....	Sí	Sí	Sí	No
Cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondiente a los ejercicios 2008, 2009 y 2010	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondiente a los ejercicios 2008, 2009 y 2010	Sí	Sí	Sí	Sí

(1): www.fergoaisa.com

(2): www.cnmv.es.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

Véase el epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado en Barcelona, a **22** de diciembre de 2011.

Firmado en representación de Fergo Aisa, S.A.
P.P.

Carlos Fernández Gómez
Presidente y Consejero Delegado

CNMV
Mercados Primarios
Serrano, 47
MADRID

22 de diciembre de 2011

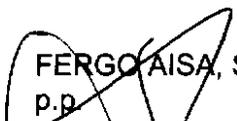
Don Carlos Fernández Gómez en nombre y representación de Fergo Aisa, S.A. (la "Sociedad") y en relación con el Documento de Registro de la Sociedad, depositado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

HACE CONSTAR

Que la versión impresa del Documento de Registro inscrito y depositado en esa Comisión, se corresponde con la versión en soporte informático que se adjunta.

Asimismo, por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que el Documento de Registro sea puesto a disposición del público a través de su página web.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, en Madrid, a 22 de diciembre de 2011


FERGO AISA, S.A.
p.p.


Presidente y Consejero Delegado
Carlos Fernández Gómez