

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. (AISA), EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, SOBRE AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EMITIR OBLIGACIONES, BONOS Y DEMÁS VALORES DE RENTA FIJA.**

**(PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA)**

**1. OBJETO DEL INFORME**

Se formula este Informe para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. (la “**Sociedad**”) convocada para el día 28 de mayo 2007, en primera convocatoria, y 29 de mayo 2007, en segunda convocatoria, como punto NOVENO del Orden del Día.

La petición a la Junta General se basa en la delegación a favor del Consejo de Administración, con posibilidad de sustitución en la Comisión Ejecutiva, al amparo de lo dispuesto en el régimen general sobre emisión de obligaciones (contenido en los artículos 282 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas), en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en los artículos 153.1 b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, de la facultad de:

- a) emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple, como convertible y/o canjeable;
- b) aumentar el capital social en la cuantía necesaria para atender la conversión de los valores de renta fija convertibles; y
- c) excluir el derecho de suscripción preferente de accionistas y titulares de valores convertibles.

Asimismo, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de garantizar, en nombre de la Sociedad, las obligaciones de todo orden que se puedan derivar para sus sociedades filiales de las emisiones de valores de renta fija y participaciones preferentes efectuadas por ellas.

Además, se hace constar, el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social, y de consultar en la página web de la Sociedad, el texto íntegro del acuerdo y del presente informe, y de pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El Consejo de Administración considera conveniente disponer de las facultades delegadas citadas, en la doble finalidad de contar con mejores recursos para reestructurar la financiación de la compañía y en general para poder captar con agilidad en los mercados los recursos convenientes a una eficaz gestión de los intereses sociales, con la diligencia y eficacia que dichos mercados requieren.

Con la delegación, se busca dotar al órgano de administración de la Sociedad de flexibilidad y capacidad de actuación en un mercado financiero en evolución, donde la prontitud en la respuesta es un elemento de gran peso y que posiblemente no podría lograrse con los plazos necesarios para la convocatoria y celebración de una Junta General.

### ***2.1. Importe máximo y valores objeto de la delegación***

La propuesta atribuye al Consejo la facultad de emitir valores de renta fija, tanto simples como convertibles y/o canjeables.

El importe máximo total de la emisión o emisiones que se acuerden al amparo de la presente delegación, no podrán ser superiores en ningún caso al límite máximo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y deberá realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la Junta.

### ***2.2. Bases y modalidades de la conversión y/ o canje de los valores de renta fija convertibles y/o canjeables***

El acuerdo que se somete a la Junta para su aprobación contiene las bases y modalidades de la conversión y/o canje de las obligaciones o bonos en acciones, si bien delega en el propio Consejo de Administración, para el caso de que éste acuerde hacer uso de la autorización de la Junta, el desarrollo y la concreción de dichas bases y modalidades para cada emisión dentro de los límites y con arreglo a los criterios establecidos por la Junta.

De este modo, será el Consejo de Administración quien determine la específica relación de conversión y/o canje, respetando siempre el mínimo establecido en la Ley.

En todo caso, si el Consejo decidiera realizar una emisión de valores de renta fija convertibles y/o canjeables al amparo de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas, formulará al tiempo de aprobar la emisión un informe de Administradores detallando las concretas bases y modalidades de la conversión y/o canje y/o ejercicio aplicables a la citada emisión, que será objeto del correlativo informe del Auditor de Cuentas a que se refiere el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y, en su caso, titulares de valores de renta fija convertibles y/o canjeables y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

#### ***2.2.1. Bases y modalidades de la conversión y/o canje de los valores de renta fija convertibles y/o canjeables***

Por lo que respecta a los valores de renta fija convertibles y/o canjeables, el acuerdo que se somete a la Junta para su aprobación, prevé que, en el caso de que el Consejo acuerde una relación de conversión y/o canje fija, así como para el supuesto de que el Consejo acuerde que la emisión de los valores de renta fija se realice con una relación de conversión y/o canje variable, el precio de las acciones a los efectos de la conversión y/o canje nunca podrá ser inferior a su valor nominal (como exigen los artículos 47.2 y 292.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), y habrá de ser superior a su valor neto patrimonial con arreglo al último balance auditado y aprobado por la Junta General de Accionistas, cuya fecha no podrá ser anterior a seis meses a la fecha del acuerdo de emisión.

Independientemente de la opción de conversión, fija o variable, la valoración de cada obligación a efectos de la relación de conversión y/o canje de las obligaciones por acciones podrá incluir o no los intereses devengados y no pagados en el momento de la conversión y/o canje, con el fin de poder aprovechar, si se considerara mejor para el interés social, instrumentos financieros con pago capitalizado de intereses o instrumentos de “cupón cero”.

### ***2.3. Delegación de la facultad de aumentar el capital social***

El acuerdo de delegación que se propone contempla también la autorización al Consejo de Administración para que, en el caso de que decida emitir valores de renta fija convertibles en acciones de nueva emisión de la propia Sociedad, pueda acordar el aumento de capital necesario para atender la conversión o el ejercicio siempre que este aumento por delegación, sumado a los restantes aumentos de capital que el Consejo hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no exceda de la mitad de la cifra del capital social, en el momento de la autorización, según establece el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

### ***2.4. Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente***

Asimismo, el acuerdo que se propone contempla también, por aplicación analógica del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y para el caso de que la emisión tenga por objeto obligaciones convertibles, la autorización al Consejo de Administración para que pueda acordar la exclusión del derecho de suscripción preferente de accionistas y titulares de obligaciones convertibles, y demás valores asimilables a éstos, en los acuerdos de emisión de los valores objeto de la presente delegación, cuando ello sea necesario para la captación de los recursos financieros en los mercados nacionales e internacionales o de otra manera lo exija el interés social.

El Consejo estima que esta delegación adicional, que amplía notablemente el margen de maniobra y la capacidad de respuesta que ofrece la simple delegación de la facultad de emitir valores de renta fija convertibles, se justifica por la flexibilidad, rapidez y agilidad con las que es necesario actuar en los mercados financieros actuales, con el fin de poder aprovechar los momentos en los que las condiciones de los mercados sean más favorables.

Finalmente, la supresión, en su caso, del derecho de suscripción preferente permite un abaratamiento relativo del coste financiero del empréstito y de los costes asociados a la operación (incluyendo, especialmente, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derecho de suscripción preferente, y tiene al mismo tiempo un menor efecto de distorsión en la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión.

En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una emisión concreta de valores de renta fija convertibles, que eventualmente decida realizar al amparo de la autorización solicitada a la Junta General de Accionistas, emitirá al tiempo de aprobar la emisión un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del Auditor de Cuentas al que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y, en su caso, titulares de valores de renta fija convertibles y/o canjeables y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

### ***2.5. Garantía de emisiones de filiales***

De otra parte, en atención a que, en determinadas circunstancias, puede ser conveniente que la actividad de captación de los recursos financieros se desarrolle por una sociedad filial del Grupo, y siendo condición esencial en dicho supuesto para el éxito de la operación que la emisión que lance la sociedad filial, en su caso, cuente con el pleno respaldo y garantía de la Sociedad, el Consejo de Administración solicita asimismo la autorización expresa de la Junta General de Accionistas para que la Sociedad pueda garantizar las obligaciones de todo orden que se puedan derivar para las sociedades filiales de las emisiones por ellas efectuadas por un plazo idéntico al de la delegación para la emisión de los valores objeto del presente informe.

## ***2.6. Sustitución de la delegación.***

En el momento de hacer uso de la delegación objeto de la presente propuesta, el Consejo de Administración podrá delegar en su Comisión Ejecutiva todas las facultades atribuidas a dicho Consejo que considere necesarias, dentro de los límites establecidos por la Junta o de los límites que dentro de éstos, pudiera fijar el Consejo de Administración, con el fin de mejorar la capacidad de respuesta de la Sociedad frente a cambios en los mercados financieros.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá delegar en su Comisión Ejecutiva, en el Presidente del Consejo de Administración, en el Secretario y Vicesecretario no Consejero, y/o en cualesquiera Consejeros, así como en D. Pablo Mancilla Sánchez (Director Financiero) una parte o la totalidad de las facultades delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

## ***2.7. Información a los accionistas***

Se establece, asimismo, que el Consejo de Administración, en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Sociedad, informará a los accionistas del uso que, en su caso, haya hecho hasta ese momento de la delegación de facultades a la que se refiere el presente acuerdo.

## ***2.8. Cotización de los valores***

Finalmente, se prevé que los títulos que se emitan en virtud de esta delegación puedan ser admitidos a negociación en cualquier mercado secundario, organizado o no, oficial o no oficial, nacional o extranjero.

## **3. TEXTO ÍNTEGRO DEL ACUERDO QUE SE SOMETE A LA DELIBERACIÓN Y APROBACIÓN DE LA JUNTA**

El acuerdo cuya adopción de propone a la Junta General de Accionistas es el siguiente:

**1. Valores objeto de la emisión:** Los valores para cuya emisión se faculta al Consejo podrán ser obligaciones, bonos y demás valores de renta fija de naturaleza análoga, tanto simples como, en el caso de obligaciones y bonos, canjeables por acciones de la Sociedad o de cualquiera de las sociedades de su Grupo y/o convertibles en acciones de la Sociedad.

**2. Plazo de la delegación:** La emisión de los valores podrá efectuarse en una o en varias veces, en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

**3. Importe máximo de la delegación:** El importe máximo total de la emisión o emisiones que se acuerden al amparo de la presente delegación, sumado a los restantes aumentos de capital que el Consejo hubiera acordado al amparo de autorizaciones concedidas por la Junta, no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la sociedad en el momento de la autorización y deberá realizarse mediante aportaciones dinerarias.

**4. Alcance de la delegación:** En uso de la delegación de facultades que aquí se acuerda y a título meramente enunciativo, no limitativo, corresponderá al Consejo de Administración determinar, para cada emisión:

- a) su importe;
- b) el lugar de emisión -nacional o extranjero- y la moneda o divisa y en caso de que sea extranjera, su equivalencia en euros;
- c) la denominación, ya sean bonos u obligaciones -incluso subordinadas-, o cualquiera otra admitida en Derecho;
- d) la fecha o fechas de emisión; el número de valores y, en su caso, su valor nominal, que no será inferior al nominal de las acciones;
- e) el tipo de interés, fechas y procedimientos de pago del cupón;
- f) el carácter de perpetua o amortizable y en este último caso el plazo de amortización y la fecha del vencimiento;
- g) mecanismos y cláusulas antidilución;
- h) cláusulas de subordinación;
- i) el tipo de reembolso, primas y lotes;
- j) las garantías de la emisión;
- k) la forma de representación, mediante títulos o anotaciones en cuenta;
- l) exclusión del derecho de suscripción preferente, o, en caso contrario, régimen de suscripción;
- m) legislación aplicable;
- n) realizar cuantos trámites sean necesarios, de conformidad con la normativa de mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de las concretas emisiones que se acuerden llevar a cabo al amparo de la presente delegación;
- o) solicitar, en su caso, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de los valores que se emitan con los requisitos que en cada caso exija la normativa vigente y, en general, cualquiera otra condición de la emisión;
- p) así como, en su caso, designar al Comisario y aprobar las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones jurídicas entre la Sociedad y el Sindicato de tenedores de los valores que se emitan.

**5. Bases y modalidades de conversión y/o canje de obligaciones y bonos:** Para el caso de emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables, y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, se acuerda establecer los siguientes criterios:

- (i) Los valores que se emitan al amparo de este acuerdo serán convertibles en acciones nuevas de la Sociedad y/o canjeables por acciones en circulación de la propia Sociedad, quedando

facultado el Consejo de Administración para determinar si son convertibles y/o canjeables, así como para determinar si son necesaria o voluntariamente convertibles y/o canjeables, y en el caso de que lo sean voluntariamente, a opción de su titular o del emisor, con la periodicidad y durante el plazo o plazos que se establezca en el acuerdo de emisión y que no podrá exceder de diez (10) años contados desde la fecha de emisión.

(ii) También podrá el Consejo establecer, para el caso de que la emisión fuese convertible y canjeable, que el emisor se reserva el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión en acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar al tiempo de realizar la conversión o canje, pudiendo optar incluso por entregar una combinación de acciones de nueva emisión con acciones preexistentes. En todo caso, el emisor deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores de renta fija que conviertan y/o canjeen en una misma fecha.

(iii) En el caso de que el Consejo acuerde una relación de conversión y/o canje fija, así como para el supuesto de que el Consejo acuerde que la emisión de los valores de renta fija se realice con una relación de conversión y/o canje variable, el precio de las acciones a los efectos de la conversión y/o canje nunca podrá ser inferior a su valor nominal (como exigen los artículos 47.2 y 292.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), y habrá de ser superior a su valor neto patrimonial con arreglo al último balance auditado y aprobado por la Junta General de Accionistas, cuya fecha no podrá ser anterior a seis meses a la fecha del acuerdo de emisión.

(iv) Independientemente de la opción de conversión, fija o variable, la valoración de cada obligación a efectos de la relación de conversión y/o canje de las obligaciones por acciones podrá incluir o no los intereses devengados y no pagados en el momento de su conversión y/o canje.

(v) Cuando proceda la conversión y/o canje, las fracciones de acción que en su caso correspondiera entregar al titular de las obligaciones se redondearán por defecto hasta el número entero inmediatamente inferior y cada tenedor recibirá en metálico la diferencia que en tal supuesto pueda producirse.

(vi) Al tiempo de aprobar una emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables al amparo de la autorización contenida en el presente acuerdo, el Consejo de Administración emitirá un informe de Administradores desarrollando y concretando, a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables a la indicada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe del auditor de cuentas, a que se refiere el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas, quien será distinto al auditor de la sociedad y designado a tal efecto por el Registro Mercantil. Asimismo, dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y, en su caso, titulares de valores de renta fija convertibles y/o canjeables y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

**6. Otras facultades delegadas en el Consejo:** En todo caso, la delegación para la emisión de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables comprenderá, a título enunciativo y no limitativo, las siguientes facultades:

a) La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de valores convertibles. Dicha facultad sólo podrá ser ejercitada en la medida en que el Consejo no exceda el límite legalmente establecido en el artículo 153.1 b) de la Ley de Sociedades Anónimas. Esta autorización para aumentar el capital incluye la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto la conversión o ejercicio, así como la de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos sociales relativo a la cifra del capital y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido necesaria para la conversión en acciones.

b) La facultad para excluir, al amparo de lo previsto en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente de accionistas o titulares de obligaciones o bonos convertibles y/o canjeables, cuando ello sea necesario para la captación de los recursos financieros en los mercados nacionales e internacionales o de otra manera lo exija el interés social. Asimismo, en caso de que el Consejo acordase la emisión de obligaciones o bonos convertibles al amparo de la autorización contenida en el presente acuerdo con anterioridad a la finalización del periodo de conversión de las obligaciones convertibles de la Sociedad actualmente en circulación, excluyendo el derecho de suscripción preferente de los titulares de dichas obligaciones convertibles, dicho Consejo queda facultado para modificar la relación de conversión de las mencionadas obligaciones convertibles actualmente en circulación con objeto de compensar la eventual dilución del importe del derecho de conversión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.3 de la Ley de Sociedades Anónimas.

En cualquier caso, si el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una emisión concreta de obligaciones o bonos convertibles que eventualmente decida realizar al amparo de la presente autorización, emitirá al tiempo de aprobar la emisión un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del Auditor de cuentas, (quien será distinto del Auditor de cuentas de la sociedad y nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil), a que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichos informes serán puestos a disposición de los accionistas y titulares de obligaciones o bonos convertibles y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de emisión.

c) La facultad de desarrollar y concretar las bases y modalidades de la conversión y/o canje y/o ejercicio teniendo en cuenta los criterios anteriormente establecidos.

**7. Derechos de los titulares de los valores:** Los titulares de los valores convertibles y/o canjeables que eventualmente se emitan al amparo de la autorización contenida en el presente acuerdo gozarán de cuantos derechos les reconoce la normativa vigente, incluyendo en particular, mientras sea posible la conversión y/o canje de las obligaciones, los relativos al derecho de suscripción preferente y cláusula de antidilución en los supuestos legales, salvo que la Junta de Accionistas o el Consejo de Administración, en los términos y con los requisitos del artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, decidan la exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente.

**8. Información a los accionistas:** El Consejo de Administración, en las sucesivas Juntas Generales que celebre la Sociedad, informará a los accionistas del uso que, en su caso, haya hecho hasta ese momento de la delegación de facultades a la que se refiere el presente acuerdo.

**9. Garantía de emisiones de filiales:** El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para garantizar, en nombre de la Sociedad, por un plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo, las obligaciones de todo orden que se puedan derivar para sus sociedades filiales de las emisiones de valores de renta fija (obligaciones, bonos o cualquier otro), por ellas efectuadas.

**10. Cotización de los valores:** La Sociedad solicitará la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las obligaciones, bonos, participaciones preferentes y otros valores que se emitan en virtud de esta delegación, facultando al Consejo, con expresa autorización de sustitución a favor de la Comisión Ejecutiva, en el Presidente del Consejo de Administración, en el Secretario y Vicesecretario no Consejero, en D. Pablo Mancilla (Director Financiero) y/o en cualesquiera Consejeros una parte o la totalidad de las facultades delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la

admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Bolsas de Comercio, se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la cotización de los valores emitidos en virtud de esta delegación, ésta se adoptará con las mismas formalidades a que se refiere dicho artículo y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas u obligacionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones concordantes, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el citado Reglamento de Bolsas de Comercio, en la Ley del Mercado de Valores y en las disposiciones que la desarrollen.

**11. Facultad de delegación:** facultar al Consejo de Administración para que pueda sustituir las facultades que le han sido delegadas por la Junta en relación con los anteriores acuerdos a favor de la Comisión Ejecutiva, en el Presidente del Consejo de Administración, en el Secretario y Vicesecretario no Consejero, en D. Pablo Mancilla (Director Financiero) y/o en cualesquiera Consejeros, aquellos aspectos o trámites que el Consejo de Administración considere oportunos para el interés social en el momento en que este haga uso de la delegación objeto del presente acuerdo.

Queda sin efecto la delegación para la emisión de valores de renta fija otorgada por la Junta General de Accionistas en reunión celebrada el día 22 de junio de 2006.

Barcelona, 26 de abril de 2007