

Informe de Gestión Consolidado del Período terminado el 30 de junio de 2011

Actividad de FERGO AISA en el primer semestre de 2011

Evolución general de la sociedad

La actividad del Grupo Fergo Aisa se ha centrado en el primer semestre de 2011 en 2 objetivos prioritarios:

- la obtención de nuevos recursos propios que permitan disminuir deuda y desarrollar el nuevo modelo de negocio, basado en una expansión internacional, una mayor diversificación con nuevas divisiones distintas a la inmobiliaria, como la construcción, y un negocio inmobiliario con un portfolio también más diversificado y que tendrá menos peso en el conjunto de las actividades.
- la consecución de contratos de construcción a nivel internacional, que serán el pilar del nuevo modelo de negocio

Si bien se ha avanzado considerablemente en la consecución de dichos objetivos, teniendo negociaciones muy avanzadas para poder formalizar contratos de obra, tanto civil como de edificación, en países como Irak, Colombia o Abu Dhabi, la demanda de concurso interpuesta en abril de este año por Catalunya Caixa, en la cual reclamaba el pago de su deuda que asciende al 1% del total de deuda del Grupo Fergo Aisa, ha ralentizado la formalización definitiva de dichos contratos, así como la obtención de nuevos recursos propios.

En la actualidad, Fergo Aisa sigue negociando con Catalunya Caixa a fin de liquidar o afianzar la deuda reclamada y poder archivar la citada demanda.

Evolución de la cuenta de resultados

El beneficio del primer semestre de 2011 ha ascendido a 4,3 millones de euros, frente a un beneficio de 0,3 millones de euros a 30 de junio 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 créditos calificados como de dudoso cobro, por 1,6 millones de euros, y a sentencias judiciales desfavorables para Fergo Aisa, sobre las que se ha podido negociar el pago de la deuda con una quita de 3,3 millones de euros.

De esta forma el beneficio de explotación ha aumentado hasta los 13,3 millones de euros, frente a un beneficio de 7,3 millones en el ejercicio anterior. Los gastos de explotación, incluyendo los gastos de personal, han disminuido un 25%

respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Los gastos financieros se mantienen en la misma línea del ejercicio anterior, ya que no ha habido una reducción de la deuda.

Evolución del balance

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 7 millones de euros, que corresponde a refinanciaciones de préstamos de menor importe.

1. Evolución previsible de los negocios

Estrategia de la compañía

El Grupo Fergo Aisa está centrando su negocio principalmente en el ámbito de la construcción, a través de las sociedades que se han ido integrando en el Grupo. Esta estrategia pretende compensar ciclos financieros distintos mediante la diversificación de operaciones, “verticalizando” y diversificando la actividad de Fergo Aisa y generar oportunidades de negocio y sinergias.

Se han redefinido los negocios y las actividades para que la principal área de negocio sea la construcción, enfocada principalmente en infraestructuras y con una amplia diversificación geográfica. El crecimiento de dicha actividad vendrá determinado por la ejecución de operaciones corporativas y las oportunidades que surjan en mercados internacionales emergentes.

Previsiones de resultados

Teniendo en cuenta la coyuntura sectorial y económica en España, es difícil prever posibles impactos en la cuenta de resultados así como los efectos de la estrategia anteriormente señalada en la actividad comercial prevista para el presente ejercicio.

Respecto a la actividad de promoción inmobiliaria y gestión de suelo, no es previsible que se obtengan resultados positivos dado el entorno desfavorable actual, si bien, se seguirán realizando los esfuerzos necesarios para desarrollar las promociones en curso de forma que Fergo Aisa se encuentre preparada para dar resultados positivos en el momento de cambio de tendencia en el sector.

2. Principales riesgos e incertidumbres del negocio

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación de FERGO AISA son descritos a continuación.

a. Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

El Grupo FERGO AISA se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. FERGO AISA tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. De hecho, la valoración de mercado de los activos inmobiliarios (GAV) y la demanda de viviendas de FERGO AISA se han visto afectados por una evolución negativa del ciclo económico.

b. Aumento de los tipos de interés

La fuente de financiación habitual por parte de los clientes es la utilización de los créditos hipotecarios para hacer frente al pago del precio de la vivienda. El incremento de los diferenciales aplicados a los tipos de interés junto con la restricción al acceso al recurso de financiación ha afectado negativamente a la demanda de viviendas y otros productos de inversión como los apartamentos turísticos o las oficinas y locales comerciales.

Este incremento en los tipos de interés aplicado por las entidades financieras puede representar un riesgo para Fergo Aisa al elevar su coste financiero. Para ello el Grupo Fergo Aisa, en función de la situación de los mercados, gestiona el riesgo de tipos de interés mediante productos derivados, teniendo en cuenta la duración promedio de la deuda y la reducción de la misma en función de las entregas a realizar previstas.

c. Competencia

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La desaceleración del sector, junto con la disminución de la liquidez en el mercado monetario, ha afectado la capacidad de las entidades financieras respecto a la concesión de préstamos a las compañías del sector. Creemos que esta situación permanecerá a lo largo del próximo ejercicio.

d. Riesgos medioambientales

Dada a la actividad a la que se dedica FERGO AISA, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en el presente informe de gestión respecto a información de cuestiones medioambientales.

Esto no es óbice para que el grupo FERGO AISA tenga presente el respeto hacia el medioambiente en todas las fases operativas de transformación del producto y tenga en cuenta dicho criterio en la fase de seleccionar a sus proveedores para realizar dichas tareas.

e. Riesgo de liquidez

Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el actual ejercicio 2011, afectando especialmente a la actividad del Grupo FERGO AISA.