

Informe de Gestión Consolidado del Período terminado el 30 de junio de 2012

Actividad de FERGO AISA durante el primer semestre de 2012

Evolución general de la sociedad

En el primer trimestre de 2012 la Dirección de FERGO AISA ha continuado centrándose en los 2 objetivos prioritarios, marcados por el Consejo de Administración, y ya comunicados mediante diversos hechos relevantes:

-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 deberán convertirse en el pilar del nuevo modelo de negocio

Como ya se ha avanzado en hechos relevantes se está negociando diversos contratos de obra en el extranjero que podrían asegurar la viabilidad de la Compañía, pero que a fecha actual no se han formalizado. Este modelo de negocio está basado en una expansión internacional, una mayor diversificación con nuevas divisiones distintas a la inmobiliaria, y un negocio inmobiliario con un portfolio también más diversificado y que tendrá menos peso en el conjunto de las actividades.

A la fecha de presentación de este informe debemos destacar, tal como se anunció en el hecho relevante de fecha 20 de abril de 2012, que el Consejo de administración de Fergo Aisa, a fin de salvaguardar los intereses de los accionistas, bonistas, trabajadores y acreedores, acordó presentar ante los juzgados pertinentes el oportuno escrito para iniciar negociaciones con los diferentes acreedores a los efectos de conseguir un acuerdo de refinanciación con la totalidad de los mismos, tal como está previsto en el artículo 5 bis de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio, estando pendiente a fecha actual de presentar el oportuno plan de viabilidad y pagos que debe ser confeccionado y aprobado por el Consejo de Administración.

Evolución de la cuenta de resultados

El resultado del primer semestre de 2012 ha ascendido a -12 millones de euros, frente a un beneficio de 4,3 millones de euros a 30 de junio de 2011. Dicho

beneficio resultado es originado principalmente por los resultados financieros que han ascendido a 12,7 millones de euros.

El beneficio de explotación ha ascendido a 0,6 millones de euros. Los gastos de explotación, incluyendo los gastos de personal, han disminuido un 12% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Los gastos financieros disminuyen en 2 millones de euros, como consecuencia de la reducción de deuda financiera consolidada que se produjo a final del ejercicio 2011 por la venta de determinadas filiales.

Evolución del balance

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2011 se producen en existencias al haber disminuido éstas en 12 millones de euros, por la devolución del solar de Huesca y una dación en pago realizada a una entidad financiera por valor de 1 millón de euros. La devolución del solar citado ha originado una disminución del saldo de proveedores de 13,5 millones de euros.

A 31 de junio de 2012, el patrimonio neto consolidado de la Sociedad era de -80,9 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe de 128,5 millones de euros. Asimismo, a 30 de junio de 2012, el patrimonio neto individual de Fergo Aisa ascendía a -63,9 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe de 40,4 millones de euros y una provisión por deterioro de inversiones financieras en empresas promotoras inmobiliarias de 272,8 millones de euros. El Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero, que modifica el Real Decreto Ley 10/2008, permite, hasta el cierre del ejercicio 2012, que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades 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 40,4 millones de euros y 272,8 millones de euros, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 244,8 millones de euros a 30 de junio de 2012. En este caso, la Sociedad no se encontraría en causa de disolución

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, principalmente fuera de España. 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, lo cual ha aconsejado la enajenación de las participaciones accionariales comentadas en los primeros puntos de este informe.

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 2012, afectando especialmente a la actividad del Grupo FERGO AISA.