

Informe de Gestión Consolidado del Período terminado el 31 de diciembre de 2011

Actividad de FERGO AISA durante el ejercicio 2011

Evolución general de la sociedad

La actividad del Grupo Fergo Aisa se ha centrado en el ejercicio 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, tal como se ha detallado en diversos hechos relevantes, la demanda de concurso interpuesta en abril de este año por Catalunya Caixa, en la cual reclamaba el pago de su deuda que ascendía 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, si bien, se mantienen los contactos ya anunciados para la realización de una ampliación de capital dineraria por un importe superior a 50 millones de euros. Tras intensas negociaciones con Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa se llegó finalmente a un acuerdo que se formalizó el pasado 30 de septiembre, permitiendo que dicha entidad solicite la retirada de la demanda de concurso. Una vez resuelta esta demanda, se continúan con los contactos anunciados para la obtención de contratos de obra internacionales.

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. Bajo este contexto, el Consejo de Administración aprobó a finales de 2011 la venta 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. De esta forma se deja de dedicar recursos

escasos a activos que podrían calificarse de “tóxicos”, teniendo en cuenta su continua depreciación y la dificultad en el medio plazo de ser convertidos en activos líquidos y rentables. El coste consolidado asumido de dicha enajenación ha ascendido a 21 millones de euros.

Evolución de la cuenta de resultados (datos pendientes de auditoría)

El resultado ha ascendido a unas pérdidas de 164,3 millones de euros. Los resultados vienen marcados principalmente por las provisiones efectuadas por la venta de las participaciones accionariales comentadas anteriormente, que ascienden a 21 millones de euros, así como por las depreciaciones de activos que han ascendido a 117,9 millones de euros. Estas provisiones se han realizado aplicando el máximo principio de prudencia y con el objetivo de sanear al máximo los activos del Grupo

El resultado de explotación que ha ascendido a -94,2 millones de euros, incluyendo las provisiones por venta de participaciones comentadas en el párrafo anterior, incluye la partida de gastos de personal que han ascendido a 5,7 millones de euros, y que representan una disminución del 10,5% respecto al ejercicio anterior. Asimismo los gastos de explotación que han ascendido a 9,8 millones de euros, se han reducido respecto al ejercicio anterior un 14%. Los gastos financieros, que han ascendido a 25 millones de euros, se mantienen sin diferencias significativas respecto al ejercicio anterior. A este respecto cabe tener en cuenta que se incluyen los gastos financieros de todas aquellas participadas vendidas, al haberse producido dicha venta a final de ejercicio.

Evolución del balance (datos pendientes de auditoría)

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2010 se producen por la salida del perímetro de consolidación de las filiales vendidas. De este modo, las existencias han disminuido un 38%, incluyendo la provisión por depreciación de activos, que al mismo tiempo se ha reducido en un 44%. De la misma forma, la deuda financiera se ha disminuido en un 32%. El epígrafe de recursos propios presenta también cambios significativos al haberse ejecutado una ampliación de capital no dineraria por un importe total de 85 millones de euros. Dicha ampliación se ha dividido en 2 tramos: una compensación de créditos por importe de 38,8 millones de euros, y una aportación de activos inmobiliarios y financieros que ha ascendido a 85 millones de euros. Entre dichas aportaciones se ha incluido una sociedad domiciliada en Colombia con proyectos en curso para la realización de promociones residenciales en diversos puntos de la geografía colombiana, que tienen un valor de 26 millones de euros. La adquisición de dicha sociedad es importante para el Grupo Fergo Aisa ya que permite disponer de una base en el país sudamericano que puede servir de impulso para la consecución de contratos de construcción en dicho país.

A 31 de diciembre de 2011, el patrimonio neto consolidado de la Sociedad era de -68,8 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe de 143,3 millones de euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2011, el patrimonio neto individual de Fergo Aisa ascendía a -59 millones de euros, incluyendo una provisión por deterioro de existencias por importe de 54,5 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 54,5 millones de euros y 272,8 millones de euros, el patrimonio neto individual de la Sociedad ascendería a 268,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2011. 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.