

## **Informe de Gestión Consolidado del Período terminado el 31 de diciembre de 2009**

### *Evolución de la cuenta de resultados*

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 anterior, procedentes de entregas de promociones en Pamplona, Málaga e Ibiza, como dación en pago de la deuda del acreedor que había puesto la demanda de concurso en el ejercicio 2008 y que fue resuelta mediante un acuerdo en enero de 2009 y por la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas cuyo importe ascendió a 62 millones de euros, que además supuso una reversión de 8 millones de euros en la provisión por deterioro registrada en el ejercicio anterior, debido al precio de venta superior a la valoración en libros.

El resultado ha supuesto una mejora respecto al ejercicio anterior, al haber disminuido las pérdidas en un 60,5% respecto al ejercicio anterior. El resultado de explotación ha supuesto una pérdida de 56,4 millones de euros, un 77% inferior al ejercicio anterior. En dicha pérdida se incluye la cantidad de 18 millones de euros correspondientes a los servicios de asesoramiento y gestión de promociones devengadas a favor de Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A. en el primer semestre de 2009, pero que ha sido capitalizada en la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010 y aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de julio de 2009. Igualmente esta pérdida de explotación incluye la provisión por depreciación de 17 millones de euros del solar de la Paloma en Málaga, cuya titularidad ha sido cedida a AISA por Star Capital Partners, S.A. y Promo Barna 2000, S.A., en resolución del contrato de cuenta en participación que tenía AISA con dichas sociedades para la promoción de dicho solar. Como resultado de la política de contención de gastos y reducción de la estructura del Grupo, los gastos de personal han disminuido un 58,4% respecto al ejercicio anterior y los gastos de explotación (sin tener en cuenta el efecto de la contabilización de los gastos de asesoramiento y gestión de 18 millones de euros y la provisión por gastos de litigios) se han visto reducidos en un 27,3%. El resultado financiero neto ha supuesto una pérdida de 42,3 millones de euros, un 28% superior al ejercicio anterior Sin embargo, se ha de tener en cuenta que en dicho resultado se incluye una provisión por posible insolvencia, de 7,2 millones de euros de un crédito, debido a la incertidumbre del momento de su cobro, si bien se está estudiando la posibilidad de novar dicho crédito sustituyéndolo por activos inmobiliarios y una pérdida por la resolución del contrato de cuenta en participación del solar de La Paloma por importe de 7,7 millones de euros.

### *Evolución del balance*

Las principales variaciones en el activo se producen en las partidas de inversiones financieras y de existencias. Las "inversiones financieras no corrientes" presentan una disminución neta en 15,8 millones de euros. Por una parte, existe una disminución de 12 millones de euros, que es el importe correspondiente a un contrato de cuenta en participación de una promoción a realizar en un solar de la provincia de Málaga, que se ha reclasificado como existencias, después de que dicho solar pasara a ser titularidad de Fergo Aisa al haberse resuelto dicho contrato, generando adicionalmente una pérdida y por tanto disminución como inversión financiera de 7,7 millones de euros. Adicionalmente, 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 se está estudiando la posibilidad de novar dicho crédito sustituyéndolo por activos inmobiliarios. Por otro lado, se ha incrementado en 6 millones de euros los créditos a empresas vinculadas.

En global, las existencias se reducen un 35,4% debido a la venta de 316 apartamentos de la promoción de Barajas en octubre 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 casas en Murcia. Al mismo tiempo, se han entregado como dación en pago a la entidad financiera que los financiaba los solares de Erandio y Zabálgana.

Respecto al pasivo, las principales variaciones se producen en la deuda financiera y en la 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 párrafo anterior y de las ventas de los apartamentos de Barajas, ya que esos activos estaban financiados. En cuanto a las deudas con empresas asociadas, parte de la disminución viene originada por la resolución del contrato de compraventa del solar de Albufereta a la sociedad Nozar, por importe de 66 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 han capitalizado en la Ampliación no Dineraria y la Ampliación por Compensación de Créditos ejecutadas el 4 de enero de 2010.

#### *Evolución general de la sociedad*

La actividad del Grupo AISA a lo largo del ejercicio 2009 ha venido marcada por el proceso de renegociación de su deuda financiera y las conversaciones y formalización de la operación corporativa con Grupo Fergo, que implica una ampliación de capital, que conjuntamente con la refinanciación, permitirá mantener la viabilidad del proyecto de AISA en los próximos años. En esta línea se firmó un acuerdo el 21 de mayo de 2009 con Grupo FERGO para la integración de todos los negocios de dicho grupo a la Sociedad mediante una ampliación de capital. Como paso previo al cumplimiento de dicho acuerdo de integración, el 29 de julio de 2009, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital dineraria de 25 millones de euros y una ampliación de capital no dineraria por importe de 75 millones de euros, consistente en la aportación al Grupo por parte de Grupo Fergo de 3 sociedades cuya actividad principal es la construcción de obra pública, valoradas en 29 millones de euros y en la capitalización de deudas de acreedores relacionados con la sociedad por importe máximo de 46 millones de euros. Dicha ampliación no dineraria ha sido ejecutada el 4 de enero de 2010. Una vez integrado el Grupo Fergo en AISA, la estrategia de negocio a desarrollar por Fergo Aisa se centrará en los siguientes objetivos:

- Potenciar la línea de negocio de construcción incidiendo, en el corto plazo en el desarrollo de la actividad de obra civil pública.
- Transformar la reserva de suelo en gestión urbanística que ya posee el Grupo Fergo Aisa, de no urbanizable a suelo urbano.
- Optimizar la complementariedad de los activos inmobiliarios provenientes de ambos grupos.
- Desarrollar producto inmobiliario eficiente y competitivo fruto de integrar en un mismo grupo todas las actividades del ciclo inmobiliario; gestión y transformación de suelo, construcción y promoción inmobiliaria.

### *Descripción de los principales riesgos e incertidumbres*

Adicionalmente al proceso de renegociación de la deuda que se encuentra actualmente en trámite el Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

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 ejercicio 2009. En estos momentos la Sociedad se encuentra en proceso de renegociación de su deuda financiera. Esta reestructuración de la deuda financiera permitiría afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez, de forma que pudiera centrar sus esfuerzos en la gestión y desarrollo del suelo en propiedad, de forma que incrementara su valor y por tanto sus posibilidades de venta, así como en su nueva rama de actividad de construcción.

Riesgo de tipos de interés. El endeudamiento del Grupo que está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a pólizas de crédito y préstamos hipotecarios que se van incrementando a medida que avanzan las obras de promociones. En la medida que las ventas se van ralentizando el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener un efecto significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo. La revisión del tipo de interés asociado a las pólizas de crédito se realiza con periodicidad anual.

Exposición al riesgo de tipo de cambio. Dado que el Grupo opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.

Exposición a otros riesgos de mercado. Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector inmobiliario que prevemos persistirá hasta 2010.