

Informe de Gestión Consolidado del Período terminado el 30 de junio de 2010

Evolución general de la sociedad

En el primer semestre de 2010 ha concluido prácticamente el proceso de refinanciación de la deuda financiera, y se ha realizado parte del proceso de recapitalización de la Compañía aprobado por la Junta de Accionistas del 29 de julio de 2009. En cuanto a la refinanciación de la deuda financiera se ha formalizado la novación del crédito sindicado por 84 millones de euros (concretamente el 8 de abril), estableciendo un plazo de amortización de 9 años con 4 años de carencia sobre el principal. Al mismo tiempo se ha llegado a un acuerdo con la Asamblea de Bonistas de la emisión de bonos de agosto 2006 (ver hecho relevante de 11 de enero) y se ha llegado a acuerdos de refinanciación con el 95,9% de los préstamos bilaterales en condiciones similares a la novación del crédito sindicado, estableciendo como objetivo alcanzar acuerdos con el 4,1% restante antes del 30 de junio. Respecto a la recapitalización de Fergo Aisa, en enero se ejecutó la primera parte, que consistía en la aportación de las participaciones del Sr. Carlos Fernández (actual Presidente y Consejero Delegado) en 3 empresas constructoras cuya actividad principal es la fabricación de estructuras, prefabricados, obra civil y obra pública (ver hecho relevante de 28 de julio de 2009) y la capitalización de deudas de acreedores, cuyo importe total ascendió a 71,1 millones de euros y en junio finalizó la ampliación de capital dineraria suscribiéndose un capital de 5,2 millones de euros.

En resumen, el primer trimestre de 2010 ha venido marcado por la finalización del proceso de renegociación de la deuda financiera, en el cual se han empleado prácticamente todos los medios de la Compañía y por el inicio del proceso de integración con el Grupo constructor aportado por el Sr. Carlos Fernández en la ampliación de capital ejecutada en enero de 2010. Esta integración conlleva el inicio al mismo tiempo de varias negociaciones para la consecución de nuevos contratos de construcción de obra pública, tanto a nivel nacional como internacional, que deberán fructificar a lo largo del presente ejercicio, una vez se ha conseguido finalizar el proceso de refinanciación de la deuda financiera y ejecutar las ampliaciones de capital previstas.

Evolución de la cuenta de resultados

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 30,8 millones de euros, procedentes de entregas de solares en Manilva como dación en pago de deudas. Dicho importe supone un incremento del 53% respecto al ejercicio anterior, el cual vino marcado también por las entregas de activos como daciones en pago. Sin embargo el resultado ha supuesto una mejora respecto al ejercicio anterior, al haber pasado de unas pérdidas de 40,3 millones de euros a un beneficio neto de 0,4 millones de euros. El resultado de explotación ha supuesto un beneficio de 7,3 millones de euros, frente a una pérdida del ejercicio anterior de 34,4 millones de euros. Los gastos de explotación han disminuido un 84%, si bien hay que tener en cuenta que en el ejercicio anterior se contabilizaron 18 millones de euros en concepto de asesoramiento y gestión que fueron capitalizados en la ampliación de capital de enero de 2010. Sin tener en cuenta dichos gastos, la disminución hubiera sido del 62%.

Evolución del balance

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2009 corresponden al epígrafe de Recursos Propios al haberse producido 2 ampliaciones de capital. Una no dineraria por importe de 71 millones de euros, mediante la cual se han capitalizado deudas y se han integrado 3 empresas constructoras y una dineraria por importe de 5,2 millones de euros. La incorporación de dichas empresas ha generado un fondo de comercio de 18 millones de euros y su integración de en los estados consolidados del Grupo Fergo Aisa ha supuesto el aumento de los activos en 21,9 millones de euros.

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 2010. En abril de 2010 la Sociedad ha finalizado el 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 2012.