

Informe de Gestión Consolidado del Período terminado el 30 de junio de 2009

Evolución de la cuenta de resultados

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 66,1 millones de euros, 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.

El resultado de explotación ha supuesto una pérdida de 34,4 millones de euros. Sin embargo en dicha pérdida se incluye la cantidad de 24,2 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 será capitalizada en la ampliación de capital 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. Sin tener en cuenta los efectos de estos apuntes, el Grupo hubiera presentado un resultado de explotación positivo de 6,8 millones de euros. Como resultado de la política de contención de gastos y reducción de la estructura del Grupo, los gastos de personal han disminuido un 76% 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 24,2 millones de euros) se han visto reducidos en un 43%. Fruto de la menor actividad desarrollada en promociones y de la disminución de la deuda, los gastos financieros han disminuido en un 40%, pasando de un resultado financiero negativo de 12 millones de euros en el primer semestre de 2008 a un resultado negativo en 2009 de 6 millones de euros.

Evolución del balance

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2008 corresponden a:

- Disminución neta de la deuda financiera en 47,4 millones de euros.
- Disminución de las inversiones financieras en 18 millones de euros. Dicha inversión, que correspondía a un contrato de cuenta en participación de la promoción a realizar en el solar de La Paloma en Málaga, se ha reclasificado como existencias, después de que dicho solar pasara a ser titularidad de AISA, al haberse resuelto dicho contrato, tal como hemos comentado anteriormente.
- Disminución del epígrafe de acreedores, principalmente por la resolución del contrato de compraventa del solar de Albufereta a la sociedad Nozar, por importe de 66 millones de euros.

Evolución general de la sociedad

La actividad del Grupo AISA a lo largo del primer semestre del ejercicio 2009 ha venido marcada por el proceso de renegociación de su deuda financiera y las conversaciones para una posible operación corporativa que implique 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. (Ver apartado 12 de las Notas Explicativas)

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.

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.