

Informe de Gestión del Período terminado el 31 de diciembre de 2010

Actividad de FERGO AISA en el ejercicio 2010

Evolución general de la sociedad

En el ejercicio 2010 concluyó el proceso de refinanciación de la deuda financiera iniciado a finales de 2009, 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 acuerdos de refinanciación con la práctica totalidad de los préstamos bilaterales en condiciones similares a la novación del crédito sindicado. 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 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. Adicionalmente con la finalidad de reforzar los recursos propios del Grupo el 29 de diciembre de 2010 se ejecutó una ampliación de capital no dineraria por importe de 167 millones de euros. La citada ampliación se ha dividido en los siguientes tramos: 41,4 millones de euros corresponden a capitalizaciones de deudas con acreedores, 74,0 millones de euros corresponden a aportaciones de participaciones financieras en sociedades, y 51,6 millones de euros corresponden a aportaciones de activos.

Esta ampliación de capital forma parte de un conjunto de operaciones que permitirán al Grupo Fergo Aisa alcanzar un reequilibrio patrimonial, que es un factor fundamental para la consolidación de sus bases de futuro. Tras alcanzar dicho reequilibrio patrimonial, el Grupo Fergo Aisa desarrollará un nuevo modelo de negocio, para lo que está avanzando en diversas líneas de trabajo. 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.

En resumen, el ejercicio 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.

Evolución de la cuenta de resultados

El resultado ha ascendido a unas pérdidas de 119,5 millones de euros. Los resultados vienen marcados principalmente por las provisiones efectuadas por posibles pasivos procedentes de demandas en curso y avales concedidos, que han ascendido a 24,4 millones de euros y por las provisiones efectuadas sobre saldos a cobrar de empresas asociadas por importe de 39,7 millones de euros. Estas provisiones, que se han realizado aplicando el máximo principio de prudencia, han marcado la diferencia respecto a las pérdidas del ejercicio 2009 que habían ascendido a 95,5 millones de euros

El resultado bruto de explotación ha supuesto una pérdida de 53,5 millones de euros, que representa una mejora del 5,2% respecto al ejercicio anterior. El resultado de explotación incluye la partida de gastos de explotación y personal que han ascendido a 17,8 millones de euros, habiendo disminuido un 47,9% respecto al ejercicio anterior. Fruto de la menor actividad desarrollada en promociones y de la refinanciación de la deuda financiera, que eliminó los gastos de demora, los gastos financieros han disminuido en un 19,8%.

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 3 ampliaciones de capital, tal como hemos comentado anteriormente. De esta forma, el importe de los recursos propios pasa de una cifra de recursos propios negativa de 161 millones de euros a 31 de diciembre de 2009 a unos recursos propios negativos de 44,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2010. En relación a dichas cifras, y a efectos de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 10/2008, cuya vigencia ha sido ampliada por el Real Decreto Ley 5/2010, de 31 de marzo, el cual permite que las pérdidas por deterioro reconocidas en la cuentas anuales de las sociedades durante los dos ejercicios anuales siguientes al 31 de diciembre de 2008 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. 163.1 de la LSA o de disolución por pérdidas graves de los arts. 260.1.4º LSA o 104.1.e) LSRS, se ha de tener en cuenta que a 31 de diciembre de 2010 la provisión por deterioro de activos acumulada asciende a 255,9 millones de euros.

Por otro lado, es de destacar el incremento del saldo de existencias que a 31 de diciembre de 2010 asciende a 501,1 millones de euros, 155,5 millones de euros más que el ejercicio anterior y la deuda financiera que ha aumentado en 65,3

millones de euros, por la incorporación de los activos procedentes de la ampliación de capital comentada en el párrafo anterior. Por otra parte, los saldos con acreedores comerciales y empresas vinculadas han disminuido en 37,8 millones de euros.

1. Evolución previsible de los negocios

Estrategia de la compañía

El Grupo Fergo Aisa, a raíz de la integración con Grupo Fergo, centrará su negocio principalmente en el ámbito de la construcción, a través de las sociedades que se han integrado en la Ampliación de capital no Dineraria, ejecutada el 4 de enero de 2010. El proceso de integración con Grupo Fergo 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.

Una vez efectuada dicha integración, se están redefiniendo 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. 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 próximo 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, si bien, se seguirán realizando los esfuerzos necesarios para desarrollar las promociones en curso de forma que Fergo Aisa se encuentre preparada para dar resultados positivos en el momento de cambio de tendencia en el sector.

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 ejercicio 2011, afectando especialmente a la actividad del Grupo FERGO AISA.