

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008

Evolución de la cuenta de resultados

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 95,8 millones de euros, lo cual supone un 65,6% más que en el primer semestre del ejercicio anterior. De este importe, 76,5 millones de euros corresponden al edificio de Paseo de Gracia en Barcelona. El resto se divide en 11,4 millones de euros por venta de las promociones de Casares, Navarra e Ibiza y 7,9 millones de euros procedentes de la actividad de rehabilitación y construcción de la filial Proyectos y Obras Levante.

Estas ventas han permitido obtener un beneficio de explotación de 10,6 millones de euros, frente los 14,9 millones de euros del ejercicio anterior. En el resultado del ejercicio anterior se incluía ventas de activos no corrientes por 9 millones de euros entre los que se encontraba la venta de la participación del 50% en la sociedad Inmobiliaria Lidaru. Estos resultados incluyen una contención de los gastos de explotación que han ascendido a 11,3 millones de euros representando una disminución respecto al ejercicio anterior del 50% respecto al ejercicio anterior. Debido a los gastos financieros el resultado final ha supuesto una pérdida de 1,9 millones de euros, frente al beneficio de 1,1 millones del ejercicio anterior. La diferencia entre el resultado de explotación y el neto se corresponde con el resultado financiero negativo que ha ascendido a 12,2 millones de euros, en línea con el resultado financiero del ejercicio anterior, habiendo compensado el incremento de los gastos financieros debidos a las inversiones del ejercicio 2007, con la disminución de la deuda financiera del primer semestre en 97 millones de euros.

Evolución del balance

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2007 corresponden a:

- Venta del edificio de Manuel Tovar en Madrid por 35 millones de euros, que ha hecho disminuir el epígrafe del inmovilizado en 33,6 millones de euros. Dicha inversión incluía a 31 de diciembre de 2007 una provisión por deterioro de 10,3 millones de euros.
- Venta del edificio de Paseo de Gracia, registrado por un coste de 69 millones de euros, y anulación de la compra del edificio de la calle Vergós de Barcelona por 40 millones de euros, representando una pérdida de 6,8 millones de euros, parte de la cual, 5 millones de euros, se había registrado a 31 de diciembre. Estas operaciones han supuesto una disminución neta del epígrafe de existencias de 87 millones de euros. La anulación de la compra del edificio de la calle Vergós ha supuesto una reducción de las deudas con acreedores de 34 millones de euros.
- Disminución neta de la deuda financiera en 97 millones de euros. De esta cantidad, 75,6 millones de euros corresponde a la deuda asociada a los edificios de Paseo de Gracia y Manuel Tovar. El resto corresponde a pólizas de crédito y préstamos promotor asociados a las promociones.

Descripción de los principales riesgos e incertidumbres para el semestre restante del mismo ejercicio.

Adicionalmente a la incertidumbre ligada al proceso de demanda concursal 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.