

Informe de Gestión Consolidado del Período terminado el 31 de diciembre de 2008

Evolución de la cuenta de resultados

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 89,3 millones de euros, lo cual supone un 32% más que el ejercicio anterior. De este importe, 76,5 millones de euros corresponden al edificio de Paseo de Gracia en Barcelona. El resto asciende a 12,8 millones de euros por venta de las promociones de Casares, Navarra e Ibiza.

Estas ventas han permitido obtener un margen bruto de explotación de 10,7 millones de euros, frente los 43,8 millones de euros del ejercicio anterior, sin tener en cuenta las provisiones por depreciación de existencias, que han ascendido a 230 millones de euros. Incluyendo dichos deterioros, el resultado bruto de explotación ha ascendido a -246,2 millones de euros. 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 26,9 millones de euros representando una disminución respecto al ejercicio anterior del 64,8% respecto al ejercicio anterior. Dentro del epígrafe de gastos de explotación se incluyen 10 millones de euros correspondientes a la provisión de la deuda de Inmobiliaria Lidaru. Debido al resultado financiero el resultado final ha supuesto una pérdida de 241,6 millones de euros, frente a una pérdida de 138 millones del ejercicio anterior. El resultado financiero negativo ha ascendido a 38,5 millones de euros. El resultado financiero también incluye provisiones de inversiones por importe de 10,6 millones de euros que incluyen el saneamiento del fondo de comercio en la sociedad Proyectos y Obras Levante.

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 87,2 millones de euros.
- Disminución de los recursos propios, que han pasado a ser negativos en los estados consolidados debido a la disminución de valor de las existencias. Sin contemplar las provisiones por deterioro de dichos activos, los recursos propios consolidados hubieran ascendido a 164,9 millones de euros.

Evolución general de la sociedad

La actividad del Grupo AISA a lo largo del ejercicio 2008 ha venido marcada por la demanda de concurso recibida en abril, la cual ha afectado a gran parte de la actividad de la sociedad y en concreto al proceso de renegociación de la deuda iniciado a mediados del ejercicio anterior. No obstante, ello no ha impedido que se haya empezado a escriturar los primeros apartamentos de la filial Interbarajas en Madrid. Dicha renegociación permitiría afrontar los próximos ejercicios centrando sus esfuerzos en la gestión y desarrollo del suelo en propiedad, incrementando su valor y por tanto sus posibilidades de venta. Ha sido en enero de 2009 cuando se ha llegado a un

acuerdo con el demandante para resolver dicha demanda mediante la entrega de activos, lo cual ha permitido disminuir la deuda financiera asociada a dichos activos una vez cerrado el ejercicio en 26 millones de euros. En resumen el ejercicio 2008 ha venido marcado en AISA por la pendencia de la resolución de la demanda de concurso presentada por un acreedor y el proceso de reestructuración de la deuda, que han afectado en parte la actividad de la compañía y por tanto a sus posibilidades de negocio.

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.