



**ALZA Real Estate, S.A.**

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**1° SEMESTRE 2013**

## ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

### Informe de gestión consolidado del 1<sup>er</sup> SEMESTRE de 2013

#### 1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

El Grupo ha centrado su actividad durante el primer semestre en la venta de promociones y en potenciar la actividad de construcción, el avance de los proyectos en promoción en curso y el desarrollo de suelos urbanizables, así como la reducción de la deuda financiera.

#### 2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2013

##### *Evolución de la cuenta de resultados*

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas del primer semestre de los ejercicios 2013 y 2012 son las siguientes:

#### GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	30/06/2013	30/06/2012	Variación %	% sobre Ingresos 30/06/2012
Ingresos de Explotación	16.414	6.388	156,95%	100,00%
Gastos de Explotación	(17.282)	(6.704)	157,79%	(104,95%)
Resultado de explotación	(868)	(316)	(174,68%)	(13,59%)
<b>Gastos Financieros Netos</b>	<b>(3.651)</b>	<b>(4.781)</b>	<b>(23,64%)</b>	<b>(74,84%)</b>
Resultado ordinario antes de impuestos	(4.519)	(5.097)	(11,34%)	(79,79%)
<b>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</b>	<b>(4.174)</b>	<b>(2.887)</b>	<b>44,58%</b>	<b>(45,19%)</b>

*Datos en miles de euros*

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 16,4 millones de euros, en venta de promociones, ingresos por alquileres, construcción para terceros y explotación del club de golf.

De este importe, 5,9 millones de euros en promoción inmobiliaria, 4,4 millones de euros en reserva de suelo y el resto por importe de 6 millones de euros en arrendamientos, construcción para terceros y actividad del golf.

Estas ventas han supuesto la obtención de un Resultado de explotación de -0,87 millones de euros (-0,32 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior). El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de -4,5 millones de euros (-5,1 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior).

El Resultado neto atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante del periodo enero-junio es de -4,2 millones de € (-2,9 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior, siendo comparable la cifra de -4,6 millones de euros en 2012).

La evolución de los ingresos ordinarios durante el primer semestre de 2013 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/06/2013	30/06/2012	Variación %
Promoción Inmobiliaria	5.904	900	556,00%
Reserva de Suelo	4.438	-	0,00%
Arrendamiento y otros	6.053	5.255	15,19%
<b>Total</b>	<b>16.395</b>	<b>6.155</b>	<b>166,37%</b>

Datos en miles de euros

Se ha producido un aumento significativo de los ingresos, debido principalmente a operaciones de dación en pago de deudas a las entidades financieras, pues las ventas a particulares siguen estancadas.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los dos semestres indicados:



El desglose comparativo de Arrendamientos y otros es como sigue:

	2013	2012	Variación en %
CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS	4.804	4.003	20,01%
ARRENDAMIENTOS	211	435	-51,49%
ACTIVIDAD DE GOLF	638	696	-8,33%
OTROS	400	121	230,58%
	<b>6.053</b>	<b>5.255</b>	

Datos en miles de euros

### ***Evolución del balance***

Las cifras más significativas del Balance de Situación Consolidado comparativas respecto del 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

#### **GRUPO ALZA - BALANCE CONSOLIDADO**

	30/06/2013	31/12/2012	Variación %
Activos no corrientes	193.172	206.132	(6,29%)
Activos corrientes	289.139	298.601	(3,17%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>482.311</b>	<b>504.733</b>	<b>(4,44%)</b>
Patrimonio neto	152.218	156.436	(2,70%)
Pasivos no corrientes	83.884	65.085	28,88%
Pasivos corrientes	246.209	283.212	(13,07%)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>482.311</b>	<b>504.733</b>	<b>(4,44%)</b>

*Datos en miles de euros*

La principal variación en el balance respecto a 31 de diciembre de 2012 corresponde a una reducción neta de activos inmobiliarios por importe neto aproximado de 20 millones de euros, debido principalmente a las ventas realizadas durante el semestre, con una reducción significativa de deuda financiera.

### ***Estructura de Financiación***

La situación del endeudamiento bancario al 30 de junio de 2013, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		
	30/06/2013	31/12/2012	Variación %
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses.</b>	<b>165.481</b>	<b>173.859</b>	<b>-4,82%</b>
Deudas con entidades de crédito.	165.475	173.654	-4,71%
Acreeedores por arrendamiento financiero.	6	205	-97,08%
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses.</b>	<b>67.167</b>	<b>76.008</b>	<b>-11,63%</b>
Deudas con entidades de crédito.	67.165	64.048	4,87%
Acreeedores por arrendamiento financiero.	2	11.960	-99,98%
<b>Total</b>	<b>232.648</b>	<b>249.867</b>	<b>-6,89%</b>

La disminución de las deudas ha sido del -6,89%. La deuda a largo plazo (a partir del 30 de junio de 2014) representa más del 71% del total de la deuda financiera del Grupo (el 76% antesala 31 de diciembre de 2012).

Esta disminución de deuda financiera se debe principalmente a las daciones en pago efectuadas con entidades financieras y las subrogaciones por ventas, que han reducido las deudas en más de 25 millones de euros.

En la actualidad las Sociedades del Grupo se encuentran en proceso de negociación para la obtención de novación de préstamos y créditos con entidades financieras, o bien, dación en pago de deudas con una reducción significativa de las mismas y prórroga entre 2 y 3 años en el vencimiento de dichos préstamos y, o créditos, al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes con vencimiento inferior a 12 meses.

### ***Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.013***

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, y la del sector financiero e inmobiliario español, se ha ocasionado una sequía de la financiación con mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el resto del ejercicio 2013.
- Riesgo de tipos de interés. El endeudamiento del Grupo que está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a préstamos hipotecarios que se van incrementando a medida que avanzan las obras de promociones. En la medida que las ventas se ralenticen, el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener un efecto significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.
- 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 durante 1 año más, centrándose la actividad en la venta de viviendas con precios asequibles para los demandantes, la venta de suelos con desarrollo urbanístico avanzado (gestionado dentro del Grupo) que genere plusvalías significativas, y el aumento significativo de la actividad de Construcción, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera.

### **3.- CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN**

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

#### 4.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de junio de 2013 comparativo con 31 de diciembre de 2012 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	
	30/06/2013	A 31/12/2012
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	30.447	34.322
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>151.961</b>	<b>155.836</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>257</b>	<b>600</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>152.218</b>	<b>156.436</b>
Provisiones no corrientes	757	650
Deudas con entidades de crédito	12.449	15.973
Pasivos por impuestos diferidos	43.978	44.017
Otras deudas no corrientes	26.700	4.445
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>83.884</b>	<b>65.085</b>
Deudas con entidades de crédito	220.199	233.894
Otras deudas corrientes	26.010	49.318
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>246.209</b>	<b>283.212</b>
Activos financieros	252	251
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.672	3.836
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>2.924</b>	<b>4.087</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	232.648	249.867
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	229.724	245.780
Gasto financiero	3.651	4.781
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	47,63%	48,70%
Deuda financiera total / Fondos propios	1,51	1,57

#### 5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el primer semestre de 2013 se han producido ventas y pagos comprometidos de 150.015 acciones propias con un incremento patrimonial 0,3 millones de euros.

Al 30 de junio de 2013 la autocartera se compone de 544.914 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.