



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

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**1° SEMESTRE 2012**

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

Informe de gestión consolidado del 1<sup>er</sup> SEMESTRE de 2012**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, así como el avance de los proyectos en promoción en curso y el desarrollo de suelos urbanizables.

Además, se han materializado dos operaciones corporativas.

El 8 de junio de 2012 se ha ejecutado la integración en el Grupo mediante una ampliación de capital en la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. de 446 nuevas participaciones por importe de 26.809,06 €, con una Prima de asunción por importe de 6.351.329,90 €, esto es, por un importe total de 6.378.138,96 €, a través de 2 canjes por el 100% de participaciones de las sociedades ALZA PARQUE LOGISTICO, S.L. y ALZA PARQUE TECNOLOGICO, S.L.. Estas sociedades son propietarias de terrenos con una superficie de 43 hectáreas con destino previsto de uso logístico en la provincia de Madrid.

Con las mencionadas incorporaciones, ALZA aumenta sus Fondos Propios en 6,4 millones de euros.

**2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2012*****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 2012 y 2011 son las siguientes:

## GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	30/06/2012	30/06/2011	Variación %	% sobre Ingresos 30/06/2012
Ingresos de Explotación	6.388	11.977	(46,66%)	100,00%
Gastos de Explotación	(6.704)	(11.318)	(40,77%)	(104,95%)
Resultado de explotación	(316)	659	(147,95%)	(4,95%)
<b>Gastos Financieros Netos</b>	<b>(4.781)</b>	<b>(2.938)</b>	<b>62,73%</b>	<b>(74,84%)</b>
Resultado ordinario antes de impuestos	(5.097)	(2.279)	123,65%	(79,79%)
<b>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</b>	<b>(2.887)</b>	<b>(1.613)</b>	<b>78,98%</b>	<b>(45,19%)</b>

Datos en miles de euros

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 6,4 millones de euros, en venta de promociones, ingresos por alquileres, construcción para terceros y explotación del club de golf.

De este importe, 1 millón de euros en promoción inmobiliaria y el resto por importe de 5,2 millones de euros en arrendamientos, construcción para terceros y actividad del golf.

Estas ventas han supuesto la obtención de un Resultado de explotación de -0,32 millones de euros (+0,66 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior). El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de -5,1 millones de euros (-2,3 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 -2,9 millones de € (-1,6 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior).

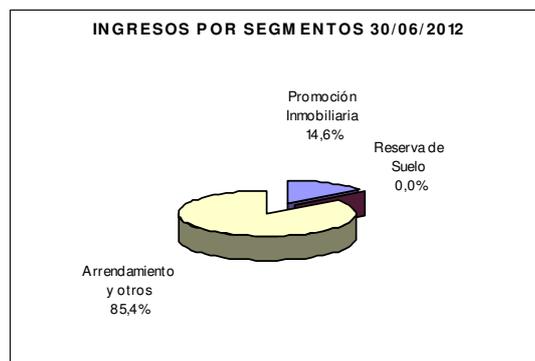
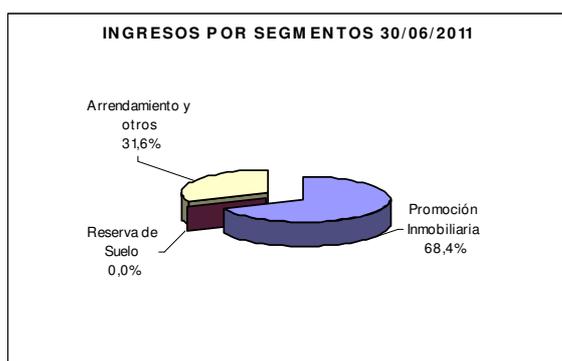
La evolución de los ingresos ordinarios durante el primer semestre de 2012 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/06/2012	30/06/2011	Variación %
Promoción Inmobiliaria	901	8.002	(88,74%)
Reserva de Suelo	-	-	0,00%
Arrendamiento y otros	5.255	3.699	42,07%
<b>Total</b>	<b>6.156</b>	<b>11.701</b>	<b>(47,39%)</b>

Datos en miles de euros

La reducción producida en Promoción inmobiliaria obedece al bajo volumen de viviendas terminadas pendientes de venta. El Grupo está desarrollando obra en curso correspondiente a 317 viviendas, de las que se espera que produzcan ingresos en esta área de negocio durante el segundo semestre del ejercicio actual.

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:

	2012	2011	Variación en %
CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS	4.003	3.341	19,81%
ARRENDAMIENTOS	435	358	21,51%
ACTIVIDAD DE GOLF	696	-	n/a
OTROS	121	-	n/a
<b>Total</b>	<b>5.255</b>	<b>3.699</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 2011 son las siguientes:

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

	30/06/2012	31/12/2011	Variación %
Activos no corrientes	209.916	198.497	5,75%
Activos corrientes	347.169	331.299	4,79%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>557.085</b>	<b>529.796</b>	<b>5,15%</b>
Patrimonio neto	207.315	196.332	5,59%
Pasivos no corrientes	90.270	92.595	(2,51%)
Pasivos corrientes	259.500	240.869	7,73%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>557.085</b>	<b>529.796</b>	<b>5,15%</b>

*Datos en miles de euros*

La principal variación en el balance respecto a 31 de diciembre de 2011 corresponde a:

Un aumento de Inversiones inmobiliarias de 12 millones de euros, un aumento de Existencias (básicamente Obra en curso y desarrollo de suelo) de 17 millones de euros, un aumento de Patrimonio Neto de 11 millones de euros, y un aumento de la Deuda financiera neta de 18 millones de euros.

### ***Estructura de Financiación***

La situación del endeudamiento bancario al 30 de junio de 2011, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros		
	30/06/2012	30/06/2011	Variación %
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses.</b>	<b>189.061</b>	<b>177.061</b>	<b>6,78%</b>
Deudas con entidades de crédito.	177.617	164.615	7,90%
Acreedores por arrendamiento financiero.	11.444	12.446	-8,05%
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses.</b>	<b>57.663</b>	<b>33.195</b>	<b>73,71%</b>
Deudas con entidades de crédito.	56.577	32.851	72,22%
Acreedores por arrendamiento financiero.	1.086	344	215,70%
<b>Total</b>	<b>246.724</b>	<b>210.256</b>	<b>17,34%</b>

El aumento de las deudas ha sido del 17,34%. La deuda a largo plazo (a partir del 30 de junio de 2013) representa más del 76% del total de la deuda financiera del Grupo (el 84% un año antes).

El aumento de deuda financiera se debe principalmente a la disposición de nueva financiación para el desarrollo de proyectos de urbanización y promoción residencial.

En la actualidad las Sociedades del Grupo se encuentran en la finalización de los acuerdos con algunas entidades financieras y Administraciones públicas 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 2.012***

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 un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el resto del ejercicio 2012. La Sociedad continúa desarrollando las medidas que posibiliten al Grupo afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez y estabilidad.
- 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 1-2 años, centrándose la actividad en la venta de viviendas con precios asequibles para los demandantes y la venta de suelos con desarrollo urbanístico avanzado (gestionado dentro del Grupo) que genere plusvalías significativas, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 se ha producido la modificación indicada en el apartado 1 anterior. Esta incorporación se ha incluido en el Balance Consolidado al 30 de junio de 2012, si bien, los resultados, aunque poco significativos respecto del total, se incorporan desde el 1 de julio de 2012.

#### 4.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de junio de 2012 comparativo con 31 de diciembre de 2011 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	
	30/06/2012	A 31/12/2011
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	81.449	71.400
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>202.963</b>	<b>192.914</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	-	-
<b>Patrimonio neto</b>	<b>202.963</b>	<b>192.914</b>
Provisiones no corrientes	650	650
Deudas con entidades de crédito	23.314	27.340
Pasivos por impuestos diferidos	47.783	47.565
Otras deudas no corrientes	18.523	17.040
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>90.270</b>	<b>92.595</b>
Deudas con entidades de crédito	223.410	199.884
Otras deudas corrientes	36.090	40.985
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>259.500</b>	<b>240.869</b>
Activos financieros	199	32
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	4.795	2.815
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>4.994</b>	<b>2.847</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	246.724	227.224
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	241.730	224.377
Gasto financiero	4.781	2.938
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	43,73%	42,63%
Deuda financiera total / Fondos propios	1,19	1,16

#### 5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El 13 de junio de 2012 se ha producido la venta de 2.306.140 acciones propias a un precio de 3,46 €, con un incremento patrimonial (plusvalía) de 3,39 millones de euros.

Al 30 de junio de 2011 la autocartera se compone de 1.609.749 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.