



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

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**1° SEMESTRE 2011**

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

## Informe de gestión consolidado del 1<sup>er</sup> SEMESTRE de 2011

### 1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad durante el primer semestre de 2011 se ha centrado en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica el Grupo.

Además, en la última Junta General celebrada el 27 de junio de 2011, se acordó la integración en el Grupo mediante una ampliación de capital de 6.246.710 nuevas acciones con una Prima de emisión por importe de 15.423.126,09 €, esto es, por un importe total de 21.669.836,09 €, a través de 2 aportaciones no dinerarias, la primera de ellas mediante el canje del 100% de las acciones de la Sociedad GOLF DE IBIZA, S.A., y la segunda consistente en una aportación no dineraria de suelos propiedad de D. Alfredo Sotres García, según el siguiente detalle:

	IMPORTE EN €
GRUPO GOLF DE IBIZA	18.889.342,40 €
FINCA PROPIEDAD DE ALFREDO SOTRES GARCIA	2.780.493,69 €
	<b>21.669.836,09 €</b>

También en la filial ALZA VIVISA, S.L., en su Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de junio de 2011 se acordó la integración mediante una ampliación de capital de 1.073.463 nuevas participaciones con una Prima de asunción por importe de 1.141.091,17 €, esto es, por un importe total de 11.875.721,17 €, a través de aportaciones no dinerarias realizadas por la Sociedad SOTSEN, S.L.

Estas ampliaciones se encuentran en la actualidad en proceso de inscripción y admisión a cotización de las acciones emitidas por ALZA REAL ESTATE, S.A..

Con las mencionadas incorporaciones, ALZA diversifica su negocio geográficamente y aumenta su presencia en el Corredor del Henares, zona de la principal influencia del negocio del Grupo.

### 2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2010

#### ***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 2011 y 2010 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA				
	30/06/2011	30/06/2010	Variación %	% sobre Ingresos 30/06/2011
<i>Ingresos de Explotación</i>	11.977	18.863	-36,51%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(11.318)	(14.778)	-23,41%	-94,50%
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>659</b>	<b>4.085</b>	<b>-83,87%</b>	<b>5,50%</b>
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(2.938)	(3.010)	-2,39%	-24,53%
<b>Beneficio ordinario antes de impuestos</b>	<b>(2.279)</b>	<b>1.075</b>	<b>-312,00%</b>	<b>-19,03%</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(1.613)</b>	<b>352</b>	<b>-558,24%</b>	<b>-13,47%</b>

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han permitido obtener un resultado de explotación de **+0,7** millones de euros, un **+5,5 %** respecto de los Ingresos de Explotación.

El resultado después de impuestos se ha situado en una pérdida de **-1,61** millones de € (+0,35 millones de € en 2010).

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos durante el primer semestre de 2011 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

Importes en miles de €			
ÁREA DE NEGOCIO	30/06/2011	30/06/2010	Variación %
Promoción Inmobiliaria	8.277	14.442	-42,69%
Reserva de Suelo	0	40	-100,00%
Arrendamiento y otros	3.699	3.590	3,04%
<b>Total</b>	<b>11.976</b>	<b>18.072</b>	<b>-33,73%</b>

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:



### ***Evolución del balance***

Las cifras más significativas del Balance de Situación Consolidado comparativas respecto del 31 de diciembre de 2010 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - BALANCE CONSOLIDADO			
	30/06/2011	31/12/2010	Variación %
<i>Activos no corrientes</i>	175.192	174.890	0,17%
<i>Activos corrientes</i>	311.044	308.702	0,76%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>486.236</b>	<b>483.592</b>	<b>0,55%</b>
<i>Patrimonio neto</i>	167.496	169.126	-0,96%
<i>Pasivos no corrientes</i>	104.511	121.664	-14,10%
<i>Pasivos corrientes</i>	214.229	192.802	11,11%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>486.236</b>	<b>483.592</b>	<b>0,55%</b>

Datos en miles de euros

Las principal variación en el balance respecto a 31 de diciembre de 2010 corresponde al aumento de la financiación corriente, básicamente por la disposición de nueva financiación para el desarrollo de proyectos de urbanización y promoción residencial.

## **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		
	30/06/2011	31/12/2010	Variación %
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses.</b>	<b>177.061</b>	<b>197.717</b>	<b>-10,45%</b>
Deudas con entidades de crédito.	164.615	185.104	-11,07%
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.446	12.613	-1,32%
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses.</b>	<b>33.195</b>	<b>7.049</b>	<b>370,92%</b>
Deudas con entidades de crédito.	32.851	6.716	389,15%
Acreedores por arrendamiento financiero.	344	333	3,30%
<b>Total</b>	<b>210.256</b>	<b>204.766</b>	<b>2,68%</b>

El aumento de las deudas ha sido del 2,68%. La deuda a largo plazo (a partir del 30 de junio de 2012) representa más del 84% del total de la deuda financiera del Grupo.

En la actualidad las Sociedades del Grupo se encuentran en la finalización de los acuerdos con las entidades financieras al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes.

### **Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.011**

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 2011. La Sociedad continúa desarrollando las medidas que garanticen 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.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de junio de 2011 comparativo con 31 de diciembre de 2010 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

<b>CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO</b>	<b>A 30/06/2011</b>	<b>A 31/12/2010</b>
	<b>(miles de €)</b>	
Capital	115.268	115.268
Ganancias acumuladas y otras reservas	52.228	53.858
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>167.496</b>	<b>169.126</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	-	-
<b>Patrimonio neto</b>	<b>167.496</b>	<b>169.126</b>
Provisiones no corrientes	1.000	1.000
Deudas con entidades de crédito	20.299	37.383
Pasivos por impuestos diferidos	52.546	52.532
Otras deudas no corrientes	30.666	30.749
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>104.511</b>	<b>121.664</b>
Deudas con entidades de crédito	189.957	167.384
Otras deudas corrientes	24.272	25.418
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>214.229</b>	<b>192.802</b>
Activos financieros	41	113
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.450	1.171
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>2.491</b>	<b>1.284</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	210.256	204.767
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	207.765	203.483
Gasto financiero	2.938	3.010
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	42,73%	42,08%
Deuda financiera neta / EBITDA	117,91	23,49
EBITDA / Gastos financieros	0,30	1,44
Deuda financiera total / Fondos propios	1,24	1,20

### 4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el primer semestre de 2011 no se han producido operaciones con acciones propias.

Al 30 de junio de 2011 la autocartera se compone de 3.916.141 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.