



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION SEMESTRAL

2° SEMESTRE 2013

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período terminado el 31 de diciembre de 2013

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2013 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica a través de la venta de promociones y en potenciar la actividad de construcción, así como el avance de los proyectos de promoción en curso y el desarrollo de suelos urbanizables.

Además, el pasado 23 de diciembre se ejecutó la fusión de las filiales ALZA RESIDENCIAL, S.L. (sociedad absorbente) ALZA INVEST, S.L., ALZA VIVISA, S.L., ALZA PIRINEO, S.L. y MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L. (sociedades absorbidas).

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2013

Evolución de la cuenta de resultados

La situación del mercado inmobiliario nacional, en el que permanece la crisis, especialmente en su segmento residencial, ha seguido deteriorándose durante el ejercicio 2013. La demanda de viviendas se ha estancado, y el Grupo ha concentrado su actividad en la terminación de promociones en curso, la entrega de viviendas comprometidas, las daciones a entidades financieras, el aumento de su actividad constructora y el desarrollo de suelos para futuras promociones.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios que ha ascendido a **31,3** millones de euros con un aumento del **26,5%** respecto del ejercicio anterior. De este importe, **11,4** millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, **4,3** a reserva de suelo y el resto por importe de **15,8** millones de euros a arrendamientos, construcción para terceros y otras actividades. En el cuadro siguiente se muestran de forma resumida las cifras comparativas:

GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	31/12/2013	31/12/2012	Variación %
Ingresos de Explotación	31.521	25.140	25,38%
Gastos de Explotación	(58.826)	(68.210)	(13,76%)
Resultado de explotación	(27.305)	(43.070)	(36,60%)
Gastos Financieros Netos	(6.458)	(12.775)	(49,45%)
Resultado ordinario antes de impuestos	(33.763)	(55.845)	(39,54%)
Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad	(30.066)	(48.070)	(37,45%)

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han aumentado un **25,38%** respecto del ejercicio anterior,

La disminución de las pérdidas de explotación se debe principalmente a la reducción de las dotaciones netas de provisiones practicadas por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias y otros conceptos, debido al fuerte ajuste practicado en el ejercicio anterior.

El resultado negativo se ha reducido un **37,45%**.

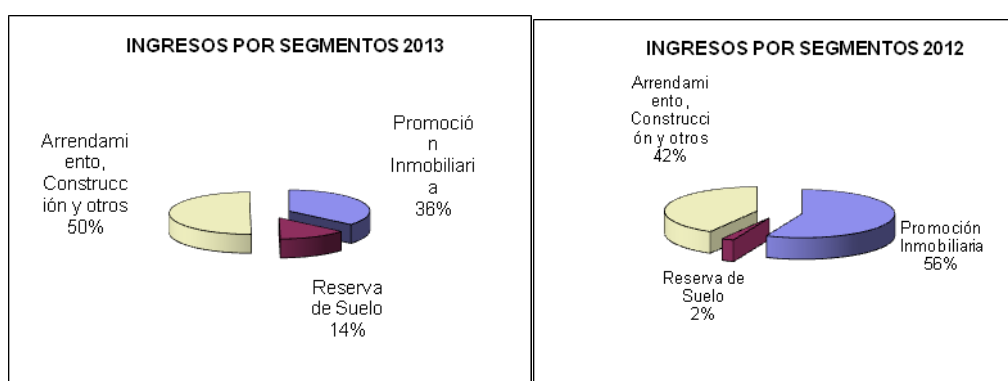
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2013 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2013	31/12/2012	Variación %
Promoción Inmobiliaria	11.360	13.998	-18,85%
Reserva de Suelo	4.275	532	703,57%
Arrendamiento, Construcción y otros	15.777	10.328	52,76%
Total	31.412	24.858	26,37%

Importes en miles de €

Se ha producido una reducción en el segmento de Promoción Inmobiliaria y fuerte aumento en Arrendamiento, Construcción y otros (producción de proyectos de construcción para terceros, principalmente). El aumento en Reserva de Suelo se debe a ventas a entidades financieras, con la consiguiente reducción de deuda.

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



Estructura de Financiación

La situación de la Deuda financiera al 31 de diciembre de 2013, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2013	31/12/2012	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	115.821	155.112	(29,38%)
Deudas con entidades de crédito.	115.819	154.907	(29,28%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	2	205	(99,02%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	127.063	94.755	40,70%
Deudas con entidades de crédito.	127.058	82.795	61,01%
Acreedores por arrendamiento financiero.	5	11.960	(99,96%)
Total	242.884	249.867	(2,80%)

La reducción de las deudas ha sido del 2,80 %.

Durante el ejercicio 2013 las Sociedades del Grupo han continuado obteniendo nuevas condiciones con las entidades financieras al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes, o bien realizar daciones en pago de deudas para reducir el nivel de apalancamiento.

Descripción de los principales riesgos del negocio en ejercicio 2.014

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, se han limitado las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que esperamos que mejoren durante el ejercicio 2014. El Grupo continúa desarrollando las medidas que le permitan afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez y estabilidad, mejorando su solvencia.
- 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.
- 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 paralización del sector inmobiliario que prevemos mejorará durante el presente año 2014, centrándose la actividad en la venta de viviendas con precios asequibles para los demandantes y el aumento significativos de la actividad de Construcción, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera. El grupo ha finalizado las 2 promociones que mantenía en ejecución y tiene previsto iniciar al menos 2 promociones nuevas durante el ejercicio 2014.

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

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

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A 31/12/2013	A 31/12/2012
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	(2.132)	34.322
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	119.382	155.836
Intereses minoritarios	8.024	600
Patrimonio neto	127.406	156.436
Provisiones no corrientes	-	650
Deudas con entidades de crédito	2.344	15.973
Pasivos por impuestos diferidos	39.655	44.017
Otras deudas no corrientes	26.485	4.445
Pasivos no corrientes	68.484	65.085
Deudas con entidades de crédito	240.520	233.894
Otras deudas corrientes	29.067	49.318
Pasivos corrientes	269.587	283.212
Activos financieros	3	251
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.548	3.836
Inversiones financieras temporales y tesorería	2.551	4.087
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	242.864	249.867
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	240.313	245.780
Gasto financiero	(6.458)	-12.775
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	51,63%	48,70%
Deuda financiera total / Fondos propios	1,89	1,57

4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2013 la autocartera se compone de 544.914 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Durante el ejercicio 2013 se han producido ventas y pagos de pasivos comprometidos de 150.015 acciones propias con un incremento patrimonial 0,3 millones de euros.