



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

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**1° SEMESTRE 2016**

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

### Informe de Gestión Intermedio Consolidado del semestre terminado el 30 de junio de 2016

#### 1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el primer semestre del ejercicio 2016 en el desarrollo de actividades tendentes a la mejora de liquidez, y en potenciar la actividad de construcción, así como el reinicio de la actividad promotora.

#### 2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2015

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

El Grupo ha concentrado su actividad la actividad constructora, el desarrollo de suelos para futuras promociones y las acciones tendentes a la venta de activos para la mejora de liquidez, así como en las negociaciones con acreedores financieros con el objetivo de reducción de la carga de la deuda, pendiente de materialización a la fecha de este informe.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios que ha ascendido a **21,4** millones de euros con una disminución del **-46,84%** respecto del mismo semestre del ejercicio anterior. De este importe, **0,4** millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, **20,3** millones de euros a construcción para terceros y **0,7** millones otras actividades no inmobiliarias (golf). En el cuadro siguiente se muestran de forma resumida las cifras globales comparativas:

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

	30/06/2016	30/06/2015	Variación %
Ingresos de Explotación	21.387	40.224	(46,83%)
Gastos de Explotación	(19.186)	(49.006)	(60,85%)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>2.201</b>	<b>(8.782)</b>	<b>(125,06%)</b>
Resultado Financiero Neto	(2.209)	12.788	(117,27%)
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(8)</b>	<b>4.006</b>	<b>(100,20%)</b>
Impuesto sobre sociedades	-	(3.357)	(100,00%)
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	<i>(62)</i>	<i>593</i>	<i>(110,46%)</i>
<i>Intereses minoritarios</i>	<i>54</i>	<i>56</i>	<i>(3,57%)</i>

*Datos en miles de euros*

El resultado de explotación ha sido positivo de 2,2 millones de euros, debido principalmente a que no se han producido daciones a entidades financieras al igual que en el ejercicio anterior.

No se ha considerado Impuesto sobre Sociedades, debido a su inmaterialidad.

El resultado antes de impuestos ha resultado negativo en -8 miles de euros.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en una pérdida de -62 miles de euros.

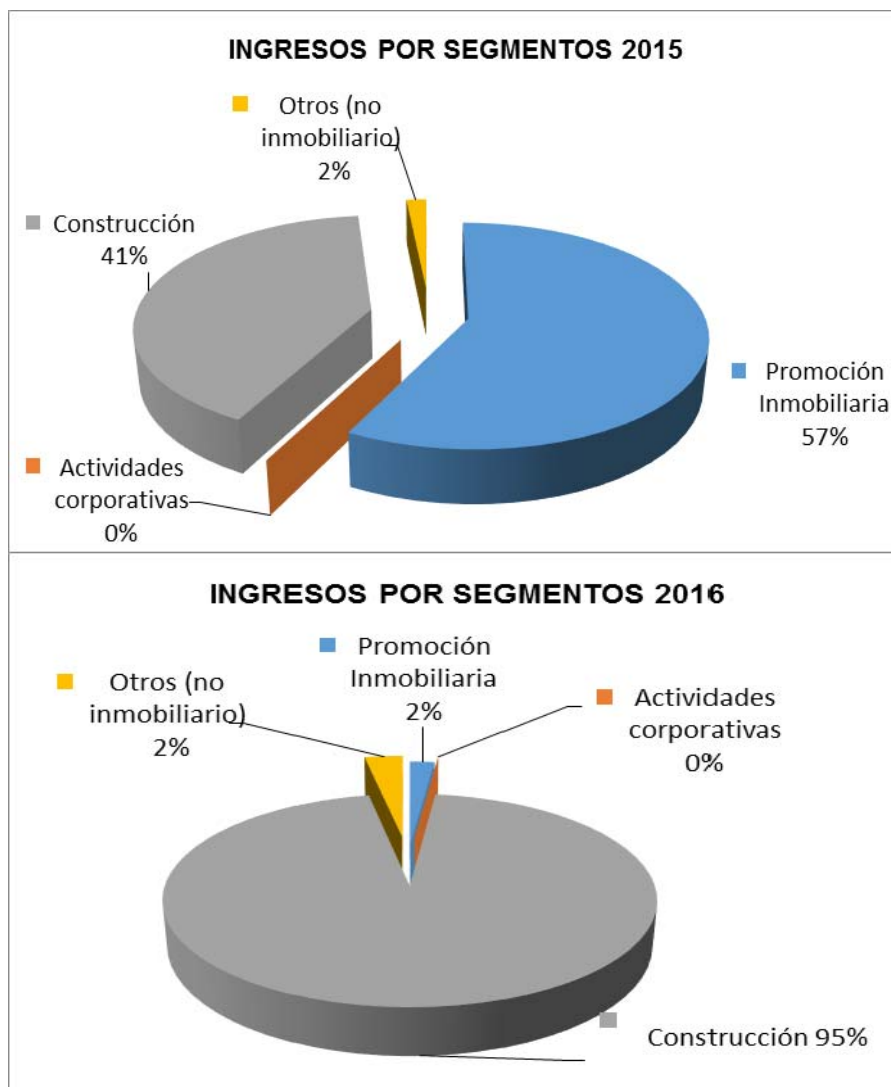
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del primer semestre de 2016 en comparación con el mismo período del ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/06/2016	30/06/2015	Variación %
Promoción Inmobiliaria	415	23.166	-98,21%
Actividades corporativas	0	1	-100,00%
Construcción	20.322	16.409	23,85%
Otros (no inmobiliario)	650	648	0,31%
<b>Total</b>	<b>21.387</b>	<b>40.224</b>	<b>-46,83%</b>

Importes en miles de €

Se ha producido una reducción en Promoción inmobiliaria del -98,21%, principalmente debido a que la mayoría de los activos de este segmento se han aportado en el ejercicio anterior a URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Se produce un aumento significativo del segmento de construcción del 23,85%.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los 6 primeros meses de los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente:



Destaca el fuerte aumento en construcción del 23,85%, que demuestra el esfuerzo realizado en esta actividad. La filial constructora está materializando el proceso iniciado en ejercicios anteriores de potenciación de su actividad, aumentando su cartera de pedidos y su actividad,

de lo que ha resultado este aumento significativo de sus ingresos, que han representado el 95% del volumen total del Grupo.

### ***Estructura de Financiación***

El desglose de la deuda financiera del Grupo al periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2015 es como sigue

	Saldos en miles de Euros		% VARIACION
	30/06/2016	31/12/2015	
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>27.186</b>	<b>23.934</b>	<b>13,59%</b>
Deudas con entidades de crédito.	27.161	23.906	13,62%
Acreedores por arrendamiento financiero.	25	28	(10,71%)
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>59.723</b>	<b>59.025</b>	<b>1,18%</b>
Otras deudas no comerciales	48.191	47.923	0,56%
Deudas con entidades de crédito.	11.523	11.091	3,90%
Acreedores por arrendamiento financiero.	9	11	(18,18%)
<b>Total</b>	<b>86.909</b>	<b>82.959</b>	<b>4,76%</b>

La variación de las deudas financieras respecto del ejercicio 2015 se debe, principalmente al aumento de la financiación de circulante de la actividad de construcción y del inicio de la actividad de promoción, que han supuesto en su conjunto el aumento reflejado.

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 las Sociedades del Grupo han continuado negociando con las entidades financieras la solución para la eliminación de las deudas vencidas o con vencimiento en 2016 por importe total de 56 millones de euros.

El planteamiento del Grupo ha sido mantener su solvencia con activos de valores adecuados para garantizar a las Entidades financieras su disponibilidad de financiación, debido a la crisis del sector. La continuidad de la actividad pasa por la reducción significativa de deuda del Grupo a través de daciones, con la reducción gradual de la carga financiera, y seguir avanzando en el desarrollo de sus actividades, que permitan obtener los ingresos suficientes para atender las deudas remanentes en plazos razonables, que posibilite el desarrollo futuro del negocio. Los administradores de la Sociedad esperan obtener los resultados deseados en las negociaciones con entidades financieras, que aseguren la continuidad, celebrando acuerdos de colaboración mutua, que permitan al Grupo mantener la actividad con normalidad.

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

Durante el primer semestre de 2015 se ha incorporado al Grupo la filial UNIFATOR TORREJON, S.L., cuya actividad es la promoción de unas viviendas sobre unos suelos en Torrejon de Ardoz (Madrid)

### **4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Al 30 de junio de 2015 la autocartera se compone de 408 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Durante el primer semestre de 2016 no se han producido transacciones con acciones propias.