



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

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**2° SEMESTRE 2011**

**Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período terminado el**

**31 de diciembre de 2011**

**1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO**

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2011 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica, y además, en la incorporación de accionistas estratégicos, con los que ALZA diversifica su negocio geográficamente y aumenta su presencia en el Corredor del Henares, zona de la principal influencia del negocio del Grupo, mejorando significativamente su solvencia.

**2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2011**

***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 2011. La demanda de viviendas se ha estancado, y depende fundamentalmente de la disposición de financiación por parte de los clientes potenciales.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios del Grupo que ha ascendido a **25,4** millones de euros con una reducción del **-12,5%**. De este importe, **17,5** millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria y el resto por importe de **8** millones de euros a arrendamientos, construcción para terceros y otras actividades.

Los ingresos de explotación han aumentado un **3,61%** respecto del ejercicio anterior, tal como se desprende del cuadro siguiente:

	31/12/2011	31/12/2010
Ingresos de Explotación	36.328	30.713
Gastos de Explotación	(45.062)	(29.903)
Resultado de explotación	(8.734)	810
Gastos Financieros Netos	(10.063)	(9.639)
Resultado ordinario antes de impuestos	(18.797)	(8.829)
Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad	(7.706)	(5.641)

*Datos en miles de euros*

Estos ingresos han generado un resultado de explotación de -8,7 millones de euros. Las dotaciones netas de provisiones practicadas por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias y otros conceptos han ascendido a un importe total de **19,9** y **7,6** millones de euros en 2011 y 2010.

El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de **-18,8** millones de €.

El resultado después de impuestos se ha situado en una pérdida de **-11,9** millones de €.

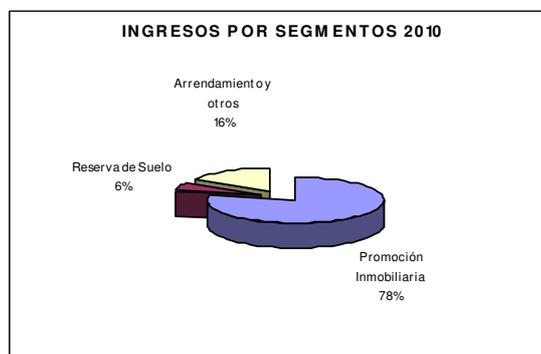
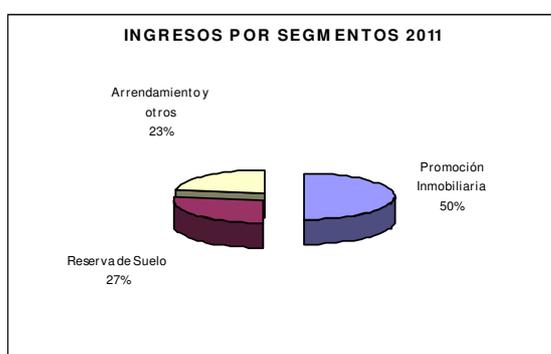
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2011 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2011	31/12/2010	Variación %
<b>Promoción Inmobiliaria</b>	17.496	22.594	(22,56%)
<b>Reserva de Suelo</b>	9.500	1.774	435,51%
<b>Arrendamiento y otros</b>	8.025	4.723	69,91%
<b>Total</b>	<b>35.021</b>	<b>29.091</b>	20,38%

*Importes en miles de €*

La reducción en el segmento de Promoción Inmobiliaria se ha visto compensada en gran medida por el aumento significativo en Reserva de Suelo, Arrendamiento y otros (arrendamiento y producción de proyectos de construcción para terceros, principalmente).

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



### **Evolución del balance**

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2010 se indican en la Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios.

### **Estructura de Financiación**

La situación de la Deuda financiera al 31 de diciembre de 2011, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2011	31/12/2010	% VARIACION
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>187.341</b>	<b>197.717</b>	<b>(5,25%)</b>
Deudas con entidades de crédito.	175.165	185.104	(5,37%)
Acreeedores por arrendamiento financiero.	12.176	12.613	(3,46%)
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>39.883</b>	<b>7.050</b>	<b>465,72%</b>
Deudas con entidades de crédito.	39.381	6.717	486,29%
Acreeedores por arrendamiento financiero.	502	333	50,75%
<b>Total</b>	<b>227.224</b>	<b>204.767</b>	<b>10,97%</b>

El aumento de las deudas ha sido del 10,97%. La deuda a largo plazo (a partir del 31 de diciembre de 2012) representa más del 82,3% del total de la deuda financiera del Grupo. El aumento se debe a:

- la incorporación de créditos promotor de la filial Golf de Ibiza, S.A. por importe de 10.722 miles de euros, y
- aumento neto de financiación de principal e intereses por importe de 11.735 miles de euros.

En la actualidad las Sociedades del Grupo se encuentran en la finalización de los acuerdos con algunas entidades financieras al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes, o bien realizar daciones en pago de las deudas que no se renueven. Al 31 de diciembre de 2011 el 59,39% de las deudas con entidades financieras ha sido novadas a plazos entre 2 y 4 años.

### ***Descripción de los principales riesgos del negocio en ejercicio 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, 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 2012. La Sociedad continúa desarrollando las medidas que permitan 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.
- 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 persistirá durante el presente año 2012, 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. El grupo mantiene 4 promociones en ejecución.

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

Esta información se incluye en el apartado 6 de las Notas explicativas de los Estados Financieros.

#### 4.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

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

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	
	31/12/2011	A 31/12/2010
	(miles de €)	
Capital	121.514	115.268
Ganancias acumuladas y otras reservas	71.400	53.858
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>192.914</b>	<b>169.126</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	3.418	-
<b>Patrimonio neto</b>	<b>196.332</b>	<b>169.126</b>
Provisiones no corrientes	650	1.000
Deudas con entidades de crédito	27.340	37.383
Pasivos por impuestos diferidos	47.565	52.532
Otras deudas no corrientes	17.040	30.749
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>92.595</b>	<b>121.664</b>
Deudas con entidades de crédito	199.884	167.384
Otras deudas corrientes	40.985	25.418
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>240.869</b>	<b>192.802</b>
Activos financieros	32	113
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.815	1.171
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>2.847</b>	<b>1.284</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	227.224	204.767
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	224.377	203.483
Gasto financiero	-10.063	-9.639
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	42,35%	42,08%
Deuda financiera neta / EBITDA	19,27	20,74
EBITDA / Gastos financieros	1,16	1,02
Deuda financiera total / Fondos propios	1,14	1,20

#### 5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2011 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias. No se han producido durante el período analizado compraventas de acciones propias.