



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

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**2° SEMESTRE 2012**

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

## Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período terminado el 31 de diciembre de 2012

**1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO**

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2012 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, 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. 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 430.000 metros cuadrados para el desarrollo de un parque logístico en la provincia de Madrid. Con las mencionadas incorporaciones, ALZA aumentó sus Fondos Propios en 6,6 millones de euros.

**2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2012*****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 2012. La demanda de viviendas se ha estancado, excepto en el último trimestre del año, en el que se produjeron más operaciones, debido principalmente al cambio del tipo de IVA que se aplica desde el pasado 1 de enero y la pérdida a partir de esta fecha de la deducción por primera vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios que ha ascendido a **24,9** millones de euros con una reducción del **-2,28%**. De este importe, **14,2** millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, **0,6** a reserva de suelo y el resto por importe de **10** 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**

	31/12/2012	31/12/2011	Variación %
Ingresos de Explotación	25.140	26.828	(6,29%)
Gastos de Explotación	(34.476)	(25.168)	36,98%
Ingresos no recurrentes	-	9.500	(100,00%)
Deterioro de activos inmobiliarios	(33.734)	(19.894)	69,57%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(43.070)</b>	<b>(8.734)</b>	<b>393,13%</b>
Gastos Financieros Netos	(12.775)	(10.063)	26,95%
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(55.845)</b>	<b>(18.797)</b>	<b>(197,10%)</b>
<b>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</b>	<b>(48.070)</b>	<b>(7.706)</b>	<b>(523,80%)</b>

*Datos en miles de euros*

Los ingresos de explotación se han reducido un **-30,80%** respecto del ejercicio anterior, debido principalmente a un ingreso no recurrente de **9,5 millones de euros** en el ejercicio 2011,

El aumento en las pérdidas de explotación se debe principalmente a las dotaciones netas de provisiones practicadas por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias y otros conceptos que han ascendido a un importe total registrado en el ejercicio 2012 de **35,5 millones de euros** frente a los **19,9 millones de euros** del ejercicio 2011.

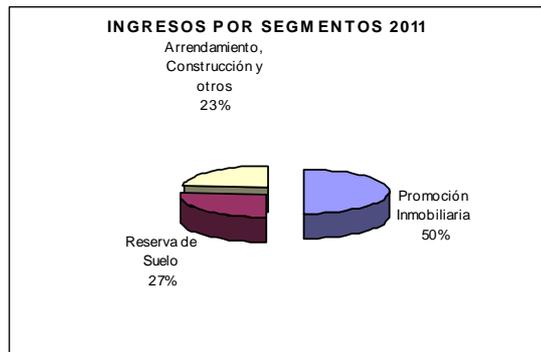
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2012 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2012	31/12/2011	Variación %
Promoción Inmobiliaria	13.998	17.496	-19,99%
Reserva de Suelo	532	9.500	-94,40%
Arrendamiento, Construcción y otros	10.328	8.025	28,70%
<b>Total</b>	<b>24.858</b>	<b>35.021</b>	<b>-29,02%</b>

*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) La reducción en Reserva de Suelo se debe a un ingreso no recurrente en el ejercicio 2011, tal como se ha indicado con anterioridad.

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 2011 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 2012, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	Saldos en miles de Euros		
	31/12/2012	31/12/2011	% VARIACION
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>155.111</b>	<b>187.341</b>	<b>(17,20%)</b>
Deudas con entidades de crédito.	154.906	175.165	(11,57%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	205	12.176	(98,31%)
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>94.755</b>	<b>39.883</b>	<b>137,58%</b>
Deudas con entidades de crédito.	82.795	39.381	110,24%
Acreedores por arrendamiento financiero.	11.960	502	2282,38%
<b>Total</b>	<b>249.866</b>	<b>227.224</b>	<b>9,96%</b>

El aumento de las deudas ha sido del 9,96%. El aumento se debe a:

- la incorporación de deuda de la operación corporativa comentada en el apartado 1 anterior, por importe de 5.650 miles de euros, y
- aumento neto de financiación de principal e intereses y disposición de créditos promotor por importe de 16.992 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 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. Al 31 de diciembre de 2012 el 47,46% 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 2.013**

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 previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2013. La Sociedad continúa desarrollando las medidas que permitan al Grupo 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 persistirá durante el presente año 2013, 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 mantiene 2 promociones en ejecución y tiene previsto iniciar al menos 2 promociones nuevas durante el ejercicio 2013.

### 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 2012 comparativo con 31 de diciembre de 2011 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A 31/12/2012	A 31/12/2011
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	34.322	71.400
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>155.836</b>	<b>192.914</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>600</b>	<b>3.418</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>156.436</b>	<b>196.332</b>
Provisiones no corrientes	650	650
Deudas con entidades de crédito	15.973	27.340
Pasivos por impuestos diferidos	44.017	47.565
Otras deudas no corrientes	4.445	17.040
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>65.085</b>	<b>92.595</b>
Deudas con entidades de crédito	233.894	199.884
Otras deudas corrientes	49.318	40.985
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>283.212</b>	<b>240.869</b>
Activos financieros	251	32
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.836	2.815
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>4.087</b>	<b>2.847</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	249.867	227.224
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	245.780	224.377
Gasto financiero	-12.775	-10.063
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	48,70%	42,35%
Deuda financiera total / Fondos propios	1,57	1,14

### 5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2012 la autocartera se compone de 694.929 acciones propias. Durante el ejercicio 2012 se han producido ventas y pagos de pasivos mediante 3.220.960 acciones propias, con un incremento patrimonial de 8.527 miles de euros.