



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION SEMESTRAL

2° SEMESTRE 2016

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2016 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica a través de la venta de promociones y suelos, en potenciar la actividad de construcción y a la negociación para la obtención de acuerdos de espera y de liquidación de deudas financieras del Grupo.

Además, se han producido una serie de operaciones corporativas que se detallan en el apartado 4.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2016

Evolución de la cuenta de resultados

La situación del mercado inmobiliario nacional, en el que se mantuvo la crisis los 8 años anteriores a 2016, siendo la mayor crisis ocurrida en el sector que se conoce de nuestra historia contemporánea, ha causado un fuerte deterioro en el sector al que pertenece nuestro Grupo, si bien la actividad de construcción ha aumentado significativamente respecto de años anteriores, debido a la mejoría de la actividad económica y la estabilización de la demanda residencial. El Grupo ha concentrado su actividad en mayor medida en el aumento de su actividad constructora, en actividades tendentes a reordenar sus activos y las negociaciones para la obtención de acuerdos refinanciación y liquidación de deudas.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe ingresos que ha ascendido a 47,7 millones de euros con una reducción del -18,05% respecto del ejercicio anterior. De este importe, 0,5 millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, 46,1 millones de euros a construcción para terceros y 1,1 millones de euros a otras actividades. En el cuadro siguiente se muestran de forma resumida las cifras globales comparativas:

GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	31/12/2016	31/12/2015	Variación %
Ingresos de Explotación	47.743	58.260	(18,05%)
Gastos de Explotación	(47.651)	(72.127)	(33,93%)
Resultado de explotación	92	(13.867)	-
Gastos Financieros Netos	(1.922)	11.018	(117,44%)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	17.940	(71.758)	-
Resultado ordinario antes de impuestos	16.110	(74.607)	-
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	16.864	(50.742)	-

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación se han reducido un -18,05%, produciendo un resultado de explotación positivo de 0,1 millones de euros, con una mejora de 14 millones de euros, debido principalmente a que no se han producido factores anormales como en el ejercicio anterior, en el que el margen de las daciones realizadas a entidades financieras era negativo y se compensaba con ingresos financieros por quitas por importe de 13,8 millones de euros, que se clasificaron en Resultado financiero.

El resultado de entidades valoradas por el método de la participación, que corresponde a la participación en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. supuso la pérdida máxima a la que podía

llegar esta inversión, debido principalmente a la bajada en su cotización durante el segundo semestre del ejercicio anterior, si bien se trataba de un elemento circunstancial, como se ha demostrado con posterioridad, habiendo recuperado en el ejercicio 2016 17,9 millones de euros.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en un beneficio de 16,9 millones de euros, debido principalmente a lo comentado en el párrafo anterior.

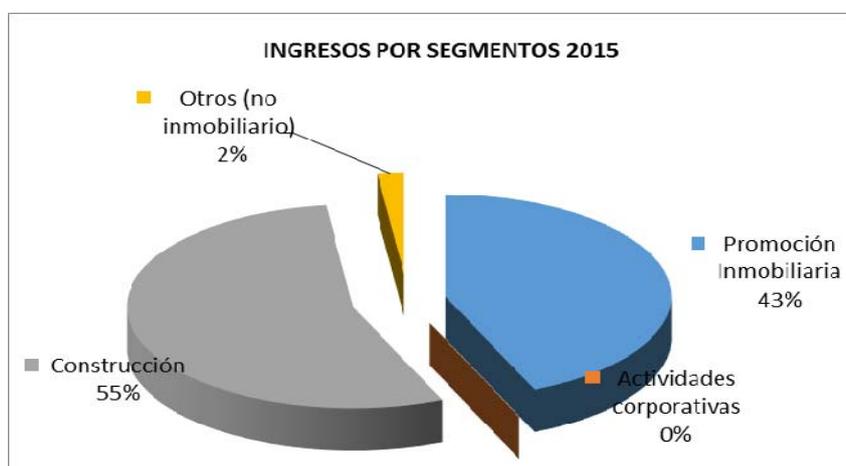
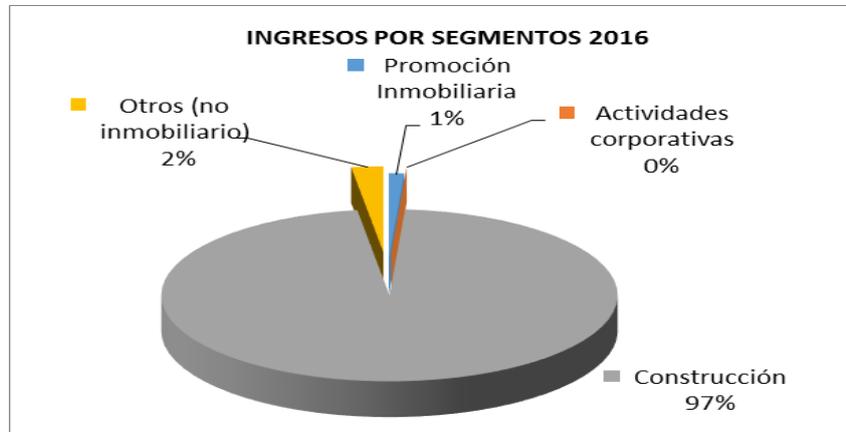
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2016 en comparación con el ejercicio anterior por segmentos de actividad es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2016	31/12/2015	Variación %
Promoción Inmobiliaria	519	25.365	-97,95%
Actividades corporativas	0	1	-100,00%
Construcción	46.147	31.793	45,15%
Otros (no inmobiliario)	1.077	1.101	-2,18%
Total	47.743	58.260	-18,05%

Importes en miles de €

Se ha producido una disminución significativa en Promoción inmobiliaria, que obedece principalmente a la reducción significativa de daciones. Por el contrario, se produce un aumento del 45,15% en la actividad de construcción, que supone el grueso de actividad actual del Grupo.

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



Destaca el esfuerzo realizado en la filial constructora, que está materializando el proceso iniciado en ejercicios anteriores, aumentando significativamente su cartera de pedidos y su actividad, de lo que resultará un aumento significativo a corto y medio plazo.

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
	31/12/2016	31/12/2015	
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	22.581	23.934	(5,65%)
Deudas con entidades de crédito.	22.564	23.906	(5,61%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	17	28	(39,29%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	63.603	59.025	7,76%
Otras deudas no comerciales (*)	48.426	47.923	1,05%
Deudas con entidades de crédito.	15.166	11.091	36,74%
Acreedores por arrendamiento financiero.	11	11	-
Total	86.184	82.959	3,89%

(*) incluye deuda cedida por entidades financieras a fondos

La variación de las deudas financieras respecto del ejercicio 2015 se debe, principalmente a la financiación de circulante del segmento de construcción y los intereses devengados del resto de la deuda del Grupo.

Durante el ejercicio 2016 las Sociedades del Grupo han continuado negociando la posibilidad de obtener 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.

En la Nota 31.1 de la Memoria consolidada adjunta se indican los acuerdos alcanzados con acreedores financieros.

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS DEL NEGOCIO EN EL EJERCICIO 2016

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:

Gestión del capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de factores de riesgos financieros, tales como: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgos de flujos de caja asociados a los tipos de interés. El programa de gestión del riesgo global del grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del grupo.

Riesgo de mercado

a) Riesgo de flujos de caja asociado a los tipos de interés

Como el Grupo no tiene activos significativos remunerados con interés, en general, el riesgo de tipo de interés viene derivado de los préstamos obtenidos a largo plazo. Los préstamos obtenidos tienen tipos de interés variables por lo que exponen al Grupo a riesgo de flujos de caja asociados a tipos de interés.

La deuda financiera del Grupo se encuentra fundamentalmente asociada a tipos de interés variable. Así pues, teniendo en cuenta los tipos de interés de mercado de 31 de diciembre de 2016, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 423 miles de euros, de mayor gasto sobre los 1.293 miles de euros registrados en el ejercicio 2016 (415 miles de euros de mayor gasto sobre los 1.953 miles de euros en 2015)

Riesgo de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio del mercado inmobiliario, en la venta de terrenos, inmuebles, promociones, construcción, y a los riesgos de inflación propios del mercado de arrendamiento, no siendo esta última una línea de negocio relevante del Grupo. El riesgo de precio ha sido considerado en la estimación de flujos de caja para el ejercicio 2017 relacionado con ventas de promociones, suelos, construcción e inversiones inmobiliarias.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo actualmente no tiene ninguna exposición en moneda extranjera, siendo por tanto el riesgo nulo en esta área.

Riesgo de liquidez

La Dirección financiera del Grupo es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados. Dichas proyecciones son revisadas trimestralmente. Cuando se van a realizar inversiones significativas que superan el nivel de tesorería previsto, se analiza la contratación de préstamos específicos.

En 2016, al igual que en ejercicios anteriores, esta labor de control del riesgo de liquidez se ha mantenido como una de las prioridades del Grupo. Al igual que en ejercicios anteriores y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo se encuentra en proceso de refinanciación de su deuda bancaria y con la Hacienda Pública, 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.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

Asimismo, en general el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería.

4.- CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el ejercicio 2016 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla en el Apartado 11 del Capítulo IV respecto de las dos adquisiciones producidas en el ejercicio.

5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2016 la autocartera se compone de 408 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Durante el ejercicio 2015 se produjo una dación de 544.506 acciones a una entidad financiera como pago de deuda garantizada por las mencionadas acciones.