

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

-----Tercer Trimestre

AÑO

2015

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Domicilio Social:

JOSE ORTEGA Y GASSET, 29, MADRID 28006

C.I.F.

A07040223

Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

D. TOMAS ALARCON ZAMORA CON D.N.I. 04.548.421-X EN CALIDAD DE CONSEJERO DELEGADO DE LA SOCIEDAD.

NOTARIA DE D. LUIS DE LA FUENTE O'CONNOR CON EL NÚMERO DE SU PROTOCOLO 851 DE FECHA 23/06/2014.

Firma:

A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS

(Respecto a la información consolidada, se rellenará exclusivamente aquella columna que aplique de acuerdo con la normativa en vigor).

Uds.: Miles de euros

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO NORMATIVA NACIONAL		CONSOLIDADO NIIF ADOPTADAS	
		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO (1)	0800	0	3.000			48.655	49.340
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-455	-89			307	-2.571
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					307	-2.787
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	-455	-89			-706	-2.787
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					50	-271
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE/ RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	2060			0	0	-656	-3.058
CAPITAL SUSCRITO	0500	123.378	121.514				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	3	6			122	116

B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

#####

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la entidad o su grupo y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la entidad o su grupo. Por último, se deberán distinguir claramente tanto los comentarios realizados sobre las magnitudes financieras consolidadas como, en su caso, sobre los relativos a las magnitudes financieras individuales).

Se adjunta fichero.

C) BASES DE PRESENTACIÓN Y NORMAS DE VALORACIÓN

(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios y criterios de reconocimiento y valoración previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable de las cuentas anuales correspondientes al periodo anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la entidad o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente. Cuando de acuerdo con la normativa aplicable se hayan producido ajustes y/o reclasificaciones en el periodo anterior, por cambios en políticas contables, correcciones de errores o cambios en la clasificación de partidas, se incluirá en este apartado la información cuantitativa y cualitativa necesaria para entender los ajustes y/o reclasificaciones).

LOS DATOS INCLUIDOS EN EL PRESENTE INFORME HAN SIDO REALIZADOS CONFORME AL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD EN CUANTO A LA INFORMACION FINANCIERA INDIVIDUAL.

EN LO RELATIVO A LA INFORMACIÓN CONSOLIDADA SE HAN APLICADO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA SU ELABORACIÓN.

D) DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO

(Se hará mención de los dividendos efectivamente pagados desde el inicio del ejercicio económico).

		% sobre Nominal	Euros por acción (x,xx)	Importe (miles de euros)
1. Acciones Ordinarias	3100			
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones Rescatables	3115			
4. Acciones sin Voto	3120			

#####

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc)

--

E) HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en Bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos).
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100).
3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc).
4. Aumentos y reducciones del capital social o del nominal de las acciones.
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos.
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración.
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales.
8. Transformaciones, fusiones o escisiones.
9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la Sociedad o del Grupo.
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo.
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc).
14. Otros hechos significativos.

	SI	NO
3200		X
3210		X
3220		X
3230	X	
3240		X
3250		X
3260		X
3270		X
3280		X
3290		X
3310		X
3320		X
3330		X
3340	X	

(*) Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRBV.

F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

#####

HECHO RELEVANTE Nº 227858

31/08/2015 Información financiera intermedia. La sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2015.

HECHO RELEVANTE Nº 228676

24/09/2015 Transmisiones y adquisiciones de participaciones societarias. ALZA REAL ESTATE, S.A. COMPRA A ALZA RESIDENCIAL, S.L. ACCIONES SUSCRITAS DE URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y ADMISION A COTIZACION.

HECHO RELEVANTE Nº 229076

29/09/2015 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales. CONVOCATORIA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA 02/11/2015 y 03/11/2015.

HECHO RELEVANTE Nº 230480

03/11/2015 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales. Acuerdos Junta General Extraordinaria 2 de noviembre de 2015.



ALZA REAL ESTATE, S.A.

**INFORME TRIMESTRAL DE
RESULTADOS**

3^{ER} TRIMESTRE 2015

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

El Grupo ha centrado su actividad durante el tercer trimestre en la venta de promociones y la actividad de construcción para terceros. También ha realizado una ampliación de capital mediante compensación de créditos, tal como se indica más adelante.

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 48,7 millones de euros (49,3 millones en el ejercicio anterior), en venta suelos, promociones y construcción para terceros, principalmente.

El comparativo respecto del primer trimestre del ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/09/2015	30/09/2014	Variación %
Promoción Inmobiliaria	15.102	16.449	-8,19%
Reserva de Suelo	8.058	6.161	30,79%
Construcción	24.566	22.744	8,01%
Arrendamiento y otros	944	4.151	-77,26%
Total	48.670	49.505	-1,69%

Si eliminamos el efecto de un ingreso no recurrente del ejercicio anterior por importe de 3 millones de euros, la mejora de los ingresos sería del +4,66%.

Estas ventas han supuesto la obtención de un Resultado de explotación de -11,3 millones de euros (+0,2 millones de euros en el tercer trimestre del ejercicio anterior). El resultado antes de impuestos se ha situado en un beneficio de 0,31 millones de euros (-2,57 millones de euros de pérdida en el tercer trimestre del ejercicio anterior).

El Resultado neto atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante del periodo enero-septiembre es de -0,66 millones de € (-3,06 millones de euros en el tercer trimestre del ejercicio anterior).

2. CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN Y OPERACIONES CORPORATIVAS

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2015 se han producido las siguientes operaciones:

El 6 de julio de 2015 ALZA REAL ESTATE, S.A. ha elevado a escritura pública una ampliación de capital mediante compensación de créditos por un importe total de 5.031 miles de euros.

El 6 de agosto de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha aportado las participaciones sociales de su propiedad en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. a URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. en la ampliación de capital de esta sociedad, suscribiendo 8.469.715.243 acciones que representan el 25,20% de participación.

3. EMPLEADOS

El número medio de empleados del GRUPO ALZA al 30 de septiembre de 2015 es de 122 personas, 116 al 30 de septiembre de 2014. El Grupo ha aumentado la plantilla respecto de la situación en el mismo período del ejercicio anterior, según las necesidades de personal, en mayor medida para cubrir sus necesidades en el negocio de construcción.

4. HECHOS POSTERIORES

La Junta General de Accionistas celebrada el pasado 2 de noviembre acordó el aumento de capital de 3.131.149 acciones mediante canje de valores por importe total de 8.454 miles de euros, incluida prima de emisión, para obtener el control del 100% de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L., que estaba en manos de minoritarios.

5. OTRA INFORMACION

El Grupo ha mantenido su actividad de comercialización de producto terminado, y sigue aumentando de forma significativa el negocio de construcción.

El Grupo sigue trabajando en la refinanciación de su deuda y reducción de la misma, habiendo conseguido logros significativos. En el siguiente cuadro se muestra la evolución de la deuda entre diciembre 2014 y septiembre 2015 (en miles de euros).

	Deuda 31/12/2014	DACIONES Y CANCELACIONES POR VENTAS	TRASPASO DE DEUDA OPERACIÓN URBAS	MAYOR FINANCIACION E INTERESES DEVENGADOS	Deuda 30/09/2015
Total deuda	257.899	-54.746	-123.878	4.751	84.026

La reducción de la deuda ha sido superior al 67%. El grupo sigue trabajando en este proceso de reducción de deuda al objeto de iniciar nuevos proyectos sin la carga financiera excesiva que mantenía desde el inicio de la crisis financiera del año 2007.

La deuda traspasada al Grupo URBAS corresponde a los activos aportados en la operación de integración, tal y como se indicaba en el hecho relevante nº 222.574 de fecha 6 de mayo de 2015:

“Con fecha 30 de abril de 2015, Alza Residencial, S.L.. ha aportado la totalidad de sus participaciones en Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. y en Construcciones de la Vega Cove, S.L., sociedades filiales de Alza Residencial, S.L., a la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.”

Al aportar las sociedades y sus filiales se aportaron deudas según los siguientes importes:

	Miles de euros
PROMOTORA JOSE LUIS CASSO 72, S.L.	87.794
CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L.	32.082
ALZA PARQUE LOGISTICO, S.L.	4.002
	123.878

La deuda por sociedad al 30 de septiembre de 2015 es como sigue:

	Miles de euros
DEUDA FINANCIERA POR SOCIEDAD AL 30/09/2015	
ALZA REAL ESTATE, S.A.	1.200
ALZA RESIDENCIAL, S.L.	34.478
ALZA PARQUE TECNOLOGICO, S.L.	2.002
ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.L.	3.578
RICART PARC CENTRAL, S.L.	42.713
INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, S.A.	55
TOTAL	84.026