



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION SEMESTRAL

2° SEMESTRE 2015

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el ejercicio 2015 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, así como el avance de los proyectos de promoción en curso y el desarrollo de suelos urbanizables.

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

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO 2015

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 2015. La demanda de viviendas se ha mantenido en niveles reducidos, con un leve aumento en ejercicio. El Grupo ha concentrado su actividad en la terminación de promociones en curso, la entrega de viviendas comprometidas, las daciones a entidades financieras, el aumento de su actividad constructora y el desarrollo de suelos para futuras promociones.

En ese contexto, el grupo Alza ha obtenido un importe ingresos que ha ascendido a 58,3 millones de euros con una reducción del -3,64% respecto del ejercicio anterior. De este importe, 25,4 millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, 31,8 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

	31/12/2015	31/12/2014	Variación %
Ingresos de Explotación	58.260	60.461	(3,64%)
Gastos de Explotación	(72.127)	(62.590)	15,24%
Resultado de explotación	(13.867)	(2.129)	551,34%
Gastos Financieros Netos	11.018	(4.341)	353,81%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(71.758)	-	-
Resultado ordinario antes de impuestos	(74.607)	(6.470)	(1053,12%)
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	<i>(50.742)</i>	<i>(2.877)</i>	<i>(1663,71%)</i>

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación se han reducido un 3,64%, produciendo un resultado de explotación negativo de -13,9 millones de euros, debido principalmente a que el margen de las daciones realizadas a entidades financieras durante el ejercicio incluye ingresos financieros en concepto de quitas por importe de 13,8 millones de euros, que se clasifican 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. ha supuesto una pérdida significativa, debido principalmente a la bajada en su cotización durante el segundo semestre (-44%), si bien se

trata de un elemento circunstancial, habiendo recuperado en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales entre un 11 y un 17% de la pérdida sufrida al 31 de diciembre de 2015.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en una pérdida de -50,7 millones de euros, debido principalmente a lo comentado en el párrafo anterior.

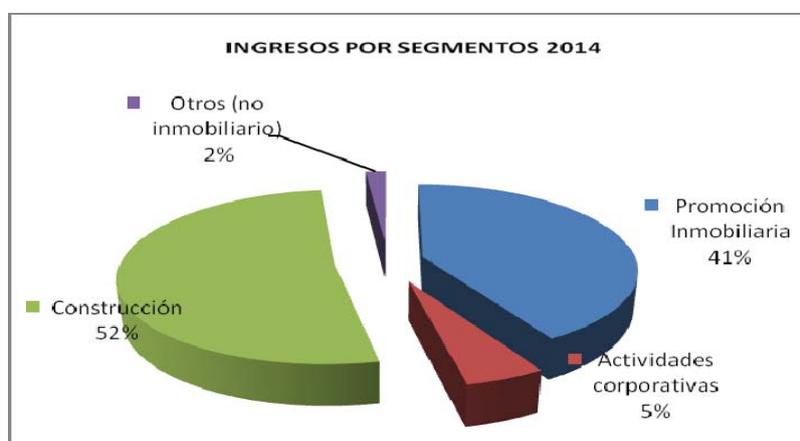
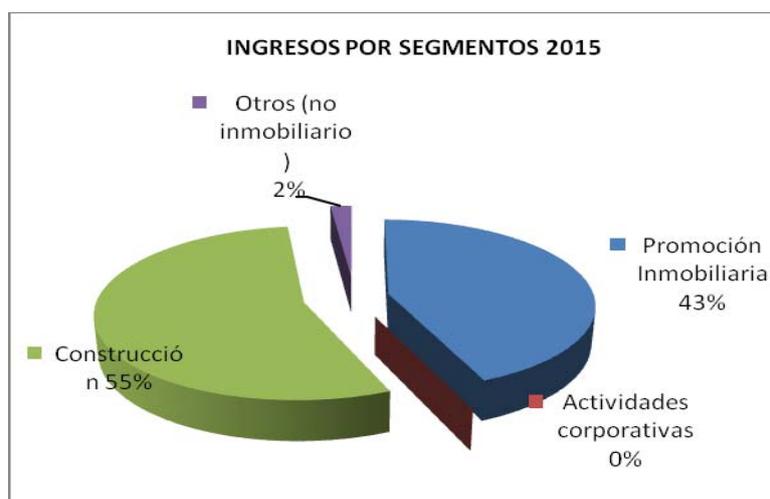
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del ejercicio 2015 en comparación con el ejercicio anterior por segmentos de actividad es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	31/12/2015	31/12/2014	Variación %
Promoción Inmobiliaria	25.365	25.038	1,31%
Actividades corporativas	1	3.114	-99,97%
Construcción	31.793	31.244	1,76%
Otros (no inmobiliario)	1.101	1.065	3,38%
Total	58.260	60.461	-3,64%

Importes en miles de €

Se ha producido leve aumento en todos los sectores, excepto en Actividades corporativas, pues en el ejercicio anterior se produjo un ingreso no recurrente por importe de 3 millones de euros.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2015 y 2014, respectivamente:



Destaca el mantenimiento y leve aumento en construcción del 1,76%, 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 significativamente su cartera de pedidos y su actividad, de lo que resultará un aumento significativo a corto plazo.

Estructura de Financiación

El desglose de la deuda financiera del Grupo al periodo de referencia, comparativa con el 31 de diciembre de 2014 es como sigue

	Saldos en miles de Euros		% VARIACION
	31/12/2015	31/12/2014	
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	23.934	51.384	(53,42%)
Deudas con entidades de crédito.	23.906	51.344	(53,44%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	28	40	(30,00%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	59.025	85.374	(30,86%)
Otras deudas no comerciales (*)	47.923		100,00%
Deudas con entidades de crédito.	11.091	85.360	(87,01%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	11	14	(21,43%)
Total	82.959	136.758	(39,34%)

(*) incluye deuda cedida por entidades financieras a fondos

La variación de las deudas financieras respecto del ejercicio 2014 se debe, principalmente a las daciones realizadas a entidades financieras, por importe de 49.100 miles de euros, y las ventas de activos y subrogaciones de deudas por ventas por importe de 8.060 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 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, o bien realizar daciones en pago de deudas para reducir el nivel de apalancamiento.

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS DEL NEGOCIO EN EL EJERCICIO 2015

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 2015, un incremento de 50 puntos básicos en el presente ejercicio hubiese significado un impacto en la cuenta de resultados de aproximadamente 415 miles de euros, de mayor gasto sobre los 1.953 miles de euros registrados en el ejercicio 2015 (1.247 miles de euros de mayor gasto sobre los 6.897 miles de euros en 2014)

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 2016 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 2015, al igual que en 2014, esta labor de control del riesgo de liquidez se ha mantenido como una de las prioridades del Grupo sobre todo tras el descalabro financiero acaecido en los mercados mundiales a mediados de 2008, que originó el inicio del proceso de refinanciación bancaria del Grupo Alza durante el segundo semestre de 2008 y que finalizó con éxito en el ejercicio 2009. 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 2015 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación

Tal y como se indica en la nota 13, como consecuencia de la operación de integración descrita en dicha nota, el 30 de abril de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha aportado (tal como estaba previsto en los acuerdos de integración entre ALZA REAL ESTATE, S.A., URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.), mediante canje, la totalidad de las participaciones de las que era propietaria de Construcciones de la Vega Cove, S.L. y Promotora José Luis Casso 72, S.L., e indirectamente de las filiales ALZA PARQUE LOGISTICO, S.L.U., TERLEMUDES, S.L.U. y DIVERTIENDAS, S.L.U., a través de la correspondiente escritura pública de ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. obtuvo el 29,16% del capital social de esta sociedad.

A continuación dentro del marco de la mencionada operación, el 6 de agosto de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha suscrito y desembolsado las nuevas acciones de la ampliación de capital de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. aprobada en su Junta General de Accionistas del 10 de julio de 2015, mediante canje del 100% de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. de las que era propietaria. Con esta operación, la participación del Grupo ALZA REAL ESTATE en URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. pasó a ser del 25,20%. Esta ampliación se encuentra pendiente de admisión a cotización al cierre del ejercicio (Nota 8).

Ver detalles de la operación en la nota 13 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Por otro lado y tal y como se incluye en el anexo I, se ha incorporado al perímetro de consolidación la sociedad Javray Partners, S.L. en base a los principios de consolidación detallados en el nota 2.3.a de las presentes cuentas anuales consolidadas, en la medida en que el Grupo tiene un derecho de adquisición de sus participaciones ejercitable por un importe no significativo en cualquier momento.

El 4 de mayo de 2015, los socios titulares de 542.872 participaciones de Ricart Parc Central, S.L. transmitieron a Alza Real Estate, S.A. las citadas participaciones con pago aplazado por un importe agregado de 5.031 miles de euros. En las condiciones de la operación se especificaba que la adquirente, ALZA REAL ESTATE, S.A. podría abonar el precio aplazado mediante la entrega de acciones de la propia ALZA REAL ESTATE, S.A. o mediante la capitalización a un tipo de emisión de 2,7 euros por acción.

La Junta General de accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A., celebrada el 26 de junio de 2015, aprobó la ampliación de capital correspondiente para la compensación del crédito reconocido por esta adquisición, por importe nominal de 1.863 miles de euros y una prima de emisión de 3.168 miles de euros. El 6 de julio de 2015 se procedió a elevar a público la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A., quedando inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015 admitidas las nuevas acciones a cotización en la Bolsa de Barcelona el 22 de febrero de 2016. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial pasó a ser, después de la adquisición mencionada, del 85,45%. Esta operación fue registrada sobre la base de la NIC 39 suponiendo una reducción de las participaciones minoritarias (nota 15) y un incremento de patrimonio por el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión anteriormente mencionada (Nota 14). La valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado. Es de reseñar que esta misma valoración fue utilizada posteriormente por el experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil para la valoración de la operación que se indica a continuación.

Por último la Junta General de Accionistas de ALZA REAL ESTATE, S.A. celebrada el pasado 2 de noviembre acordó el aumento de capital en 3.131 miles de euros mediante la emisión de 3.131.149 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 5.323 miles de euros, mediante canje de valores por importe total de 8.454 miles de euros para obtener el control del 100% de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L., que estaba en manos de minoritarios. Esta escritura se inscribió en el Registro Mercantil el 9 de diciembre de 2015, encontrándose en la actualidad en proceso de admisión a cotización (Nota 14). El número de participaciones de Ricart Parc Central, S.L. recibidas en contraprestación fue 911.692 participaciones, por importe nominal de 3.738 miles de euros, y un valor asignado en el canje de 8.454 miles de euros, tomando como referencia el Informe de Experto Independiente nombrado por el Registro Mercantil. Dicha valoración se basó en el método del patrimonio neto corregido. Dicha metodología se basa en el valor razonable de los fondos propios de Ricart Parc Central, S.L. ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado.

5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2015 la autocartera se compone de 409 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Durante el ejercicio 2015 se ha producido una dación de 544.506 acciones a una entidad financiera como pago de deuda garantizada por las mencionadas acciones.