

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

Tercer Trimestre

AÑO

2013

**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. LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA CON D.N.I. 2.503.949-P EN CALIDAD DE CONSEJERO DELEGADO DE LA SOCIEDAD.

NOTARIA DE D. LUIS DE LA FUENTE O'CONNOR CON EL NÚMERO DE SU PROTOCOLO 1.246 DE FECHA 25/07/2012.

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<br>NORMATIVA<br>NACIONAL |                       | CONSOLIDADO<br>NIIF ADOPTADAS |                       |
|---|------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
|   |      | Ejercicio<br>Actual | Ejercicio<br>Anterior | Ejercicio<br>Actual                  | Ejercicio<br>Anterior | Ejercicio<br>Actual           | Ejercicio<br>Anterior |
| IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO (1)   | 0800 | 582                 | 489                   |                                      |                       | 30.342                        | 10.340                |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/<br>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE<br>ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)   | 1040 | -706                | -1.368                |                                      |                       | -5.702                        | -9.196                |
| RESULTADO DEL EJERCICIO DE<br>ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)   | 4700 |                     |                       |                                      |                       | -5.435                        | -5.184                |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (4)   | 1044 | -706                | 1.034                 |                                      |                       | -5.435                        | -5.184                |
| Resultado atribuido a socios externos/<br>Resultado del ejercicio atribuido a<br>intereses minoritarios   | 2050 |                     |                       |                                      |                       | 377                           | 577                   |
| RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA<br>SOCIEDAD DOMINANTE/ RESULTADO DEL<br>EJERCICIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE<br>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA<br>DOMINANTE | 2060 |                     |                       | 0                                    | 0                     | -5.058                        | -4.607                |
| CAPITAL SUSCRITO  | 0500 | 121.514             | 121.514               |                                      |                       |                               |                       |
| NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS  | 3000 | 7                   | 6                     |                                      |                       | 107                           | 111                   |

## **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.



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

**INFORME DE GESTION TRIMESTRAL**

**3° TRIMESTRE 2013**

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

Informe de gestión consolidado del 3<sup>er</sup> TRIMESTRE de 2013

## 1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante los nueve meses transcurridos del ejercicio 2013 en la venta de promociones y en potenciar la actividad de construcción, así como el avance de los proyectos en promoción en curso y el desarrollo de suelos urbanizables.

## 2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2013

*Evolución de la cuenta de resultados*

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas del tercer trimestre de los ejercicios 2013 y 2012 son las siguientes:

| PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA |                |                |                |                             |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
|   | 30/09/2013     | 30/09/2012     | Variación %    | % sobre Ingresos 30/09/2013 |
| <i>Ingresos de Explotación</i>  | 30.536         | 10.534         | 189,88%        | 100,00%                     |
| <i>Gastos de Explotación</i>  | (31.498)       | (12.660)       | 148,80%        | -103,15%                    |
| <b>Resultado de explotación</b>   | <b>(962)</b>   | <b>(2.126)</b> | <b>-54,75%</b> | <b>-3,15%</b>               |
| <i>Gastos Financieros Netos</i>   | (4.740)        | (7.070)        | -32,96%        | -15,52%                     |
| <b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>   | <b>(5.702)</b> | <b>(9.196)</b> | <b>-37,99%</b> | <b>-18,67%</b>              |
| <b>Resultado del ejercicio atribuible</b>   | <b>(5.058)</b> | <b>(4.607)</b> | <b>9,79%</b>   | <b>-16,56%</b>              |

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han producido un resultado de explotación de -1 millón de euros, con una mejora de 1.1 millones respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado antes de impuestos también ha mejorado en 3,5 millones de euros, pasando de -9,2 a -5,7 millones de euros.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en una pérdida de **-5,1** millones de €.

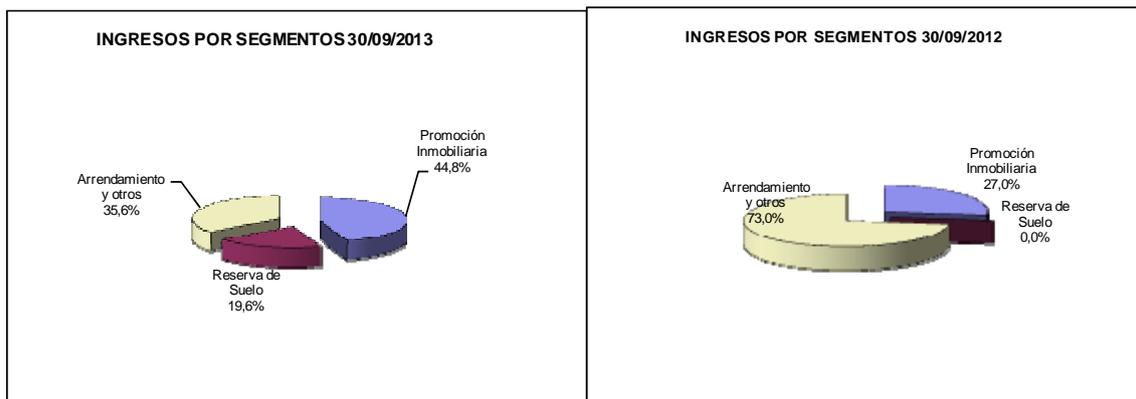
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos durante los nueve primeros meses del ejercicio 2013 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

| ÁREA DE NEGOCIO               | 30/09/2013    | 30/09/2012    | Variación %    |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Promoción Inmobiliaria</b> | 13.678        | 2.841         | 381,45%        |
| <b>Reserva de Suelo</b>       | 5.996         | -             | -              |
| <b>Arrendamiento y otros</b>  | 10.863        | 7.693         | 41,21%         |
| <b>Total</b>                  | <b>30.537</b> | <b>10.534</b> | <b>189,89%</b> |

Importes en miles de €

El aumento producido en Promoción inmobiliaria obedece al esfuerzo en precio a la baja y daciones en pago de deudas a entidades financieras. En Reserva de suelo la cifra obedece exclusivamente a daciones. En Arrendamiento y otros se ha producido aumento en construcción para terceros y Gestión por servicios, actividad que se ha iniciado en este ejercicio.

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



El desglose comparativo de Arrendamientos y otros es como sigue:

|                            | 2013          | 2012         | Variación en % |
|----------------------------|---------------|--------------|----------------|
| CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS | 8.942         | 6.008        | 48,83%         |
| ARRENDAMIENTOS             | 221           | 494          | -55,26%        |
| ACTIVIDAD DE GOLF          | 931           | 1006         | -7,46%         |
| OTROS                      | 769           | 185          | 315,68%        |
|                            | <b>10.863</b> | <b>7.693</b> |                |

Datos en miles de euros

### Estructura de Financiación

La situación de la Deuda financiera al 30 de septiembre de 2013, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

|   | Saldos en miles de Euros |                |                |
|---|--------------------------|----------------|----------------|
|   | 30/09/2013               | 31/12/2012     | % VARIACION    |
| <b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b> | <b>161.120</b>           | <b>173.859</b> | <b>-7,33%</b>  |
| Deudas con entidades de crédito.                  | 161.115                  | 173.654        | -7,22%         |
| Acreedores por arrendamiento financiero.          | 5                        | 205            | -97,56%        |
| <b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b> | <b>63.840</b>            | <b>76.008</b>  | <b>-16,01%</b> |
| Deudas con entidades de crédito.                  | 63.838                   | 64.048         | -0,33%         |
| Acreedores por arrendamiento financiero.          | 2                        | 11.960         | -99,98%        |
| <b>Total</b>                                      | <b>224.960</b>           | <b>249.867</b> | <b>-9,97%</b>  |

La reducción neta de las deudas ha sido de 24.907 miles de euros, que representan el -9,97%. La deuda a largo plazo (a partir del 30 de septiembre de 2014) representa más del 71% del total de la deuda financiera del Grupo.

La disminución de deuda financiera se debe principalmente a las daciones en pago de deudas a entidades financieras y subrogaciones por la entrega de viviendas y la disposición de nueva financiación para el desarrollo de proyectos de urbanización y promoción residencial.

En la actualidad las Sociedades del Grupo se encuentran en la finalización de los acuerdos con algunas entidades financieras al objeto de ejecutar nuevas daciones y obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes con vencimiento inferior a 12 meses.

### ***Descripción de los principales riesgos del negocio en el 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 ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el resto del ejercicio 2013. 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.
- Exposición a otros riesgos de mercado. Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector inmobiliario que prevemos persistirá durante el próximo año, 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, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera.

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

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2013 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

#### 4.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de septiembre de 2013 comparativo con 31 de diciembre de 2012 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

| CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO                        | A 30/09/2013   | A 31/12/2012   |
|---|----------------|----------------|
|   | (miles de €)   |                |
| Capital   | 121.514        | 121.514        |
| Ganancias acumuladas y otras reservas                 | 29.423         | 34.322         |
| <b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>   | <b>150.937</b> | <b>155.836</b> |
| <b>Intereses minoritarios</b>                         | 223            | 600            |
| <b>Patrimonio neto</b>                                | <b>151.160</b> | <b>156.436</b> |
| Provisiones no corrientes                             | 757            | 650            |
| Deudas con entidades de crédito                       | 28.323         | 15.973         |
| Pasivos por impuestos diferidos                       | 43.959         | 44.017         |
| Otras deudas no corrientes                            | 22.897         | 4.445          |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                          | <b>95.936</b>  | <b>65.085</b>  |
| Deudas con entidades de crédito                       | 196.637        | 233.894        |
| Otras deudas corrientes                               | 30.985         | 49.318         |
| <b>Pasivos corrientes</b>                             | <b>227.622</b> | <b>283.212</b> |
| Activos financieros                                   | 4              | 251            |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes         | 2.671          | 3.836          |
| <b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b> | <b>2.675</b>   | <b>4.087</b>   |
| Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)     | 224.960        | 249.867        |
| Deuda financiera neta (corriente y no corriente)      | 222.285        | 245.780        |
| Gasto financiero                                      | 4.740          | 7.070          |
| Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total             | 46,82%         | 48,70%         |
| Deuda financiera total / Fondos propios               | 1,47           | 1,57           |

#### 5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante los nueve primeros meses de 2013 se han producido ventas de 150.015 acciones propias sin resultado para la Sociedad.

Al 30 de septiembre de 2013 la autocartera se compone de 554.914 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

### **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.