



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION SEMESTRAL

1° SEMESTRE 2015

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del semestre terminado el 30 de junio de 2015

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante el primer semestre del ejercicio 2015 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 producido una serie de operaciones corporativas, que se detallan en el apartado 3.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2015

Evolución de la cuenta de resultados

La situación del mercado inmobiliario nacional, en el que aún persiste una baja actividad, especialmente en su segmento residencial, refleja una cierta tendencia hacia la recuperación. 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 neto de la cifra de negocios que ha ascendido a **40,2** millones de euros con un aumento del **13,48%** respecto del mismo semestre del ejercicio anterior. De este importe, **15,1** millones de euros corresponden a promoción inmobiliaria, **8,1** a reserva de suelo y el resto por importe de **17** millones de euros a arrendamientos, construcción para terceros y otras actividades. En el cuadro siguiente se muestran de forma resumida las cifras globales comparativas:

GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	30/06/2015	30/06/2014	Variación %
Ingresos de Explotación	40.224	35.594	13,01%
Gastos de Explotación	(49.006)	(33.759)	45,16%
Resultado de explotación	(8.782)	1.835	(578,58%)
Resultado Financiero Neto	12.788	308	4051,95%
Resultado ordinario antes de impuestos	4.006	2.143	86,93%
Impuesto sobre sociedades	(3.357)	(216)	1454,17%
<i>Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad</i>	<i>593</i>	<i>1.647</i>	<i>(64,00%)</i>
<i>Intereses minoritarios</i>	<i>56</i>	<i>280</i>	<i>(80,00%)</i>

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han aumentado un 13,01%, produciendo un resultado de explotación negativo de 8,8 millones de euros, debido principalmente al resultado financiero de condonación de deudas en las daciones realizadas a las entidades financieras por importe 13,1 millones de euros.

El Impuesto sobre Sociedades corresponde principalmente a la eliminación de impuestos diferidos correspondientes a las sociedades que han salido del perímetro de consolidación durante el semestre analizado.

El resultado antes de impuestos también ha mejorado en 1,9 millones de euros, pasando de 2,1 a 4 millones de euros.

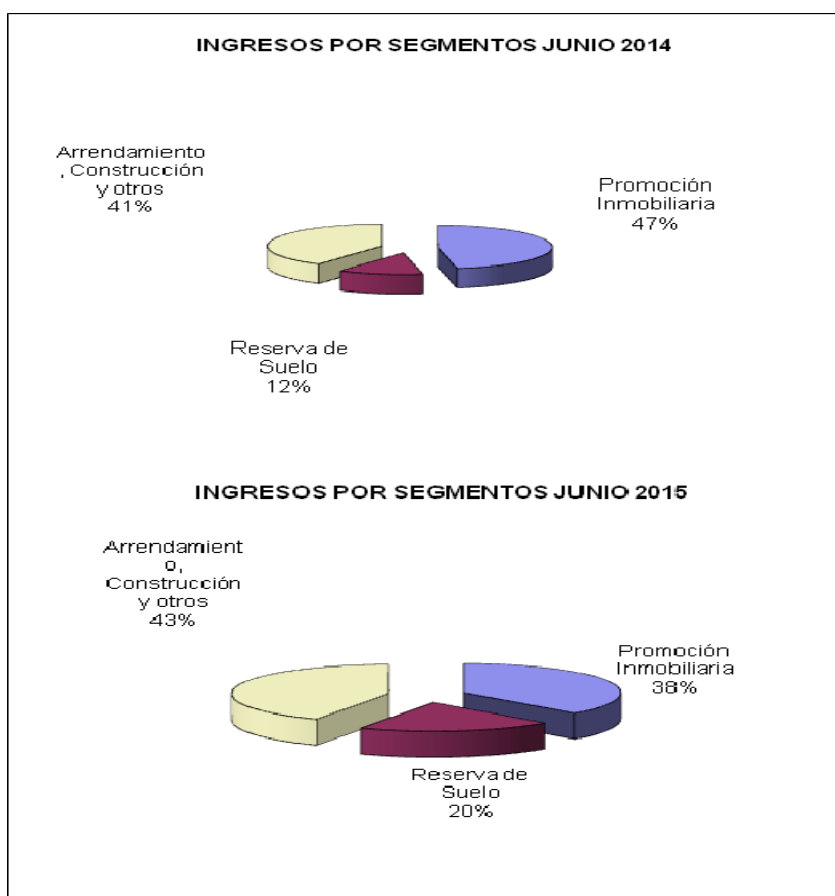
El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en un beneficio de 0,6 millones de €.

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos del primer semestre de 2015 en comparación con el mismo período del ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/06/2015	30/06/2014	Variación %
Promoción Inmobiliaria	15.112	16.833	-10,22%
Reserva de Suelo	8.058	4.275	88,49%
Arrendamiento, Construcción y otros	17.054	14.486	17,73%
Total	40.224	35.594	13,01%

Se ha producido un aumento en Reserva de Suelo, principalmente debido a daciones realizadas a entidades financieras, con la consiguiente reducción de deuda, y en Arrendamiento, Construcción y otros (producción de proyectos de construcción para terceros, principalmente).

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los 6 primeros meses de los ejercicios 2015 y 2014, respectivamente:



Dentro de los segmentos, si desagregamos el Segmento de Arrendamientos, Construcción y otros, tenemos la siguiente comparación

	2015	2014	Variación en %
CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS	16.409	12.808	28,12%
ARRENDAMIENTOS	6	51	-88,24%
ACTIVIDAD DE GOLF	639	627	1,91%
OTROS	-	1.000	-100,00%
	17.054	14.486	17,73%

Datos en miles de euros

Destaca el fuerte aumento en construcción del 28,12%, 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 su cartera de pedidos y su actividad, de lo que ha resultado este aumento significativo de sus ingresos.

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		
	30/06/2015	31/12/2014	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	39.305	51.424	(23,57%)
Deudas con entidades de crédito.	39.273	51.384	(23,57%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	32	40	(20,00%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	44.577	85.388	(47,79%)
Deudas con entidades de crédito.	44.563	85.374	(47,80%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	14	14	-
Total	83.882	136.812	(38,69%)

La variación de las deudas financieras respecto del ejercicio 2014 se debe, principalmente a las ventas a clientes, sus correspondientes cancelaciones o subrogaciones de deudas y daciones a entidades financieras que, en conjunto han supuesto una reducción de deuda por importe superior a 52 millones de euros.

Durante el primer semestre del 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.- CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el primer semestre de 2015 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

A) El 27 de marzo de 2015 la sociedad dependiente Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. ha ampliado su capital social, suscrito íntegramente por Alza Residencial, S.L. mediante la aportación de la mayoría de sus activos inmobiliarios, con excepción de los edificios terminados y de la obra en curso, y de los pasivos financieros y no financieros vinculados a dichos activos,

y con excepción de la deuda con la Hacienda Pública española. Con fecha 24 de abril de 2015 ha quedado inscrita dicha ampliación en el Registro Mercantil de Madrid.

B) 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 Jose 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 la ampliación de capital de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., mediante la cual Alza Residencial, S.L. ha obtenido el 29,16% del capital social de esta sociedad, hecho fue comunicado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 6 de mayo de 2015 mediante el Hecho Relevante nº 222.574.

C) El 6 de agosto de 2015 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha suscrito 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 las que era propietaria de la sociedad asociada ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Con esta operación una vez inscrita la Escritura en el Registro Mercantil, y admitidas a cotización las acciones de la mencionada ampliación de capital, la participación del Grupo ALZA REALESTATE en URBAS GRUPO FINANCIEROA, S.A. pasará a ser del 25,20%.

D) El 27 de abril de 2015 la Junta General de Socios de RICART PARC CENTRAL, S.L. acordó la reducción de capital mediante compensación de pérdidas por importe de 25.707 miles de euros. Esta operación ha supuesto la reducción de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial en un 11,35% hasta llegar a una participación del 76,79%.

E) El 4 de mayo de 2015 ALZA REAL ESTATE acordó con parte de los socios minoritarios partícipes de la filial RICART PARC CENTRAL, S.L. la adquisición de participaciones representativas del 8,66% de la Sociedad por un importe de 5.031 miles de euros, generando una deuda con los mismos por dicho importe, mediante, a elección de la compradora, el pago de dicho importe a corto plazo en efectivo, o bien mediante contraprestación de 1.863.345 acciones de ALZA REAL ESTATE, S.A. de nueva emisión u otro procedimiento. Finalmente 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, y el 6 de julio de 2015 se ha procedido a elevar a pública la escritura de ampliación de capital de ALZA REAL ESTATE, S.A. AL 30 de junio de 2015 la deuda pendiente de canje figura reconocida en Otros pasivos financieros a corto plazo del Balance de Situación individual y Proveedores y otras cuentas a pagar corrientes del Balance de Situación Consolidado. El porcentaje de participación de ALZA REAL ESTATE, S.A. en esta filial ha pasado a ser, después de la adquisición mencionada, del 85,45%. La mencionada escritura ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 10 de agosto de 2015.

4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 30 de junio de 2015 la autocartera se compone de 544.914 acciones propias valoradas a 2 euros por acción. Durante el primer semestre de 2015 no se han producido transacciones con acciones propias.