



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION SEMESTRAL

1° SEMESTRE 2014

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del 1^{er} SEMESTRE de 2014**1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO**

El Grupo ha centrado su actividad durante el primer semestre en la venta de promociones y en potenciar la actividad de construcción, el avance de los proyectos en promoción en curso y el desarrollo de suelos urbanizables. Al tiempo se han producido una serie de operaciones corporativas que han modificado el tamaño del Grupo, que se detallan en el apartado 3 siguiente.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2014***Evolución de la cuenta de resultados***

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas del primer semestre de los ejercicios 2014 y 2013 son las siguientes:

GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

	30/06/2014	30/06/2013	Variación %	% sobre Ingresos 30/06/2014
Ingresos de Explotación	35.594	16.414	116,85%	100,00%
Gastos de Explotación	(33.759)	(17.282)	95,34%	(94,84%)
Resultado de explotación	1.835	(868)	(311,41%)	5,16%
Gastos Financieros Netos	308	(3.651)	(108,44%)	0,87%
Resultado ordinario antes de impuestos	2.143	(4.519)	(147,42%)	6,02%
Resultado atribuible a accionistas de la Sociedad	1.647	(4.174)	(139,46%)	4,63%

Datos en miles de euros

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 35,6 millones de euros, en venta de promociones, ingresos por alquileres, construcción para terceros y explotación del club de golf, con un aumento del 116,85% respecto del mismo período del ejercicio anterior.

De este importe, 16,7 millones de euros en promoción inmobiliaria, 4,3 millones de euros en reserva de suelo y el resto por importe de 14,5 millones de euros en arrendamientos, construcción para terceros y actividad del golf.

Estas ventas han supuesto la obtención de un Resultado de explotación de +1,84 millones de euros (-0,87 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior). El resultado antes de impuestos se ha situado en un beneficio de +2,1 millones de euros (-4,5 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior).

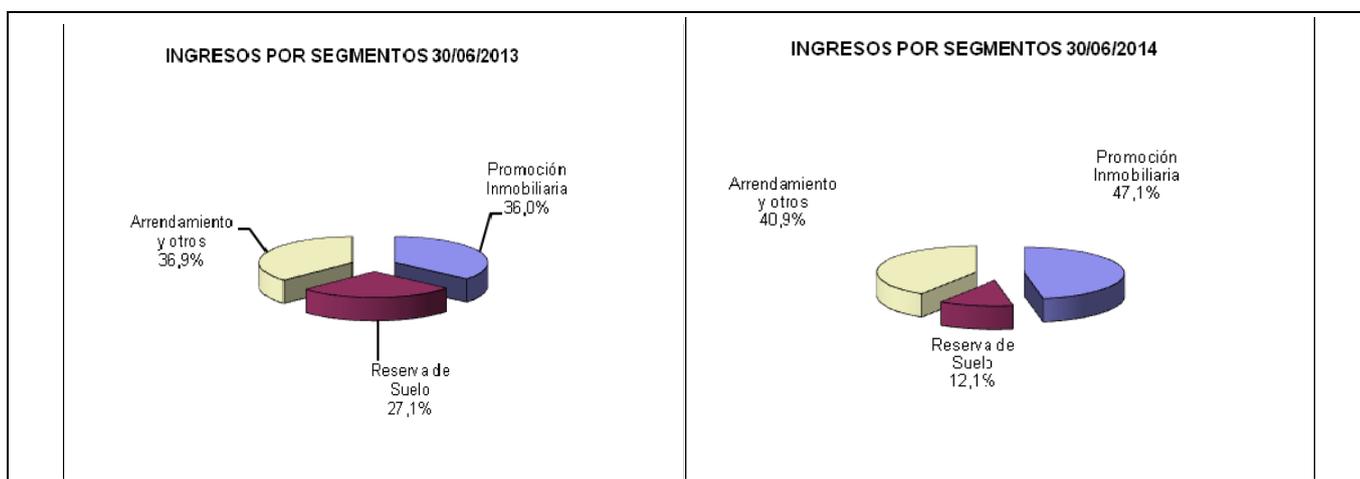
El Resultado neto atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante del periodo enero-junio es de +1,65 millones de € (-4,2 millones de euros en el primer semestre del ejercicio anterior).

La evolución de los ingresos ordinarios durante el primer semestre de 2014 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/06/2014	30/06/2013	Variación %
Promoción Inmobiliaria	16.677	5.903	182,52%
Reserva de Suelo	4.275	4.438	(3,67%)
Arrendamiento y otros	14.486	6.053	139,32%
Total	35.438	16.394	116,16%

Datos en miles de euros

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



El desglose comparativo de Arrendamientos y otros es como sigue:

	2014	2013	Variación en %
CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS	12.808	4.804	166,61%
ARRENDAMIENTOS	51	211	-75,83%
ACTIVIDAD DE GOLF	627	638	-1,72%
OTROS	1000	400	150,00%
	14.486	6.053	

Datos en miles de euros

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.

Evolución del balance

Las cifras más significativas del Balance de Situación Consolidado comparativas respecto del 31 de diciembre de 2013 son las siguientes:

GRUPO ALZA - BALANCE CONSOLIDADO

	30/06/2014	31/12/2013	Variación %
Activos no corrientes	205.764	184.330	11,63%
Activos corrientes	262.609	281.147	(6,59%)
TOTAL ACTIVO	468.373	465.477	0,62%
Patrimonio neto	115.386	127.406	(9,43%)
Pasivos no corrientes	97.582	68.484	42,49%
Pasivos corrientes	255.405	269.587	(5,26%)
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	468.373	465.477	0,62%

Datos en miles de euros

Estructura de Financiación

La evolución del endeudamiento bancario entre el 31 de diciembre de 2013 y el 30 de junio de 2014 es como sigue:

CONCEPTO	Aumento (Disminución)
Deuda financiera al 31/12/2013	242.864
Nueva financiación obtenida y disposiciones de créditos	4.735
Amortización por ventas y subrogaciones	(2.970)
Amortización por pagos	(78)
Daciones	(21.669)
Incorporación de deudas por adquisición del 50% de Construcciones de la Vega COVE, S.L.	36.362
Resultado financiero y variación de coste amortizado	(980)
Deuda financiera al 30/06/2014	258.264

El aumento más significativo de las deudas corresponde a la incorporación al perímetro de Consolidación del 50% de la sociedad CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L.

Las disminuciones significativas corresponden las daciones en pago efectuadas con entidades financieras y las subrogaciones por ventas, que han reducido las deudas en más de 24 millones de euros, por encima de las cifras previstas y en línea con el ejercicio anterior.

Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.014

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 internacional, y la del sector financiero e inmobiliario español, se ha ocasionado una sequía de la financiación con mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el resto del ejercicio 2014.
- 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 presente año, centrándose la actividad en la venta de viviendas con precios asequibles para los demandantes, la venta de suelos con desarrollo urbanístico avanzado (gestionado dentro del Grupo) que genere plusvalías significativas, y el aumento significativo de la actividad de Construcción, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera.

3.- CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN Y OPERACIONES CORPORATIVAS

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han producido cambios en el perímetro de consolidación y operaciones corporativas, según se detalla a continuación:

- a) El 23 de mayo de 2014 la Sociedad Ricart Parc Central, S.L. realizó una ampliación de capital mediante canje de participaciones que los socios externos al grupo mantenían en la Sociedad ALZA RESIDENCIAL, S.L.. Esta operación ha supuesto un aumento en las Reservas en Sociedades Consolidadas y disminución de Participaciones no dominantes por importe de 1.810 miles de euros.
- b) El 30 de mayo de 2014 la Sociedad ALZA RESIDENCIAL, S.L. adquiere al resto de socios externos al Grupo ALZA 25.000 participaciones de "Construcciones de la Vega Cove, S.L.", que representan el 50% de participación en dicha sociedad por un precio de 13.082 miles de euros. El pago de dicho precio se realizó principalmente mediante la asunción por parte de Alza Residencial, S.L., de deudas financieras de una sociedad vinculada a los vendedores. Como consecuencia de esta operación ALZA RESIDENCIAL, S.L. adquiere también el control total de dos filiales de la sociedad adquirida. El impacto adicional a la asunción comentada, que esta operación ha generado en el Balance Consolidado al 30 de junio de 2014 ha sido, en resumen, el siguiente:

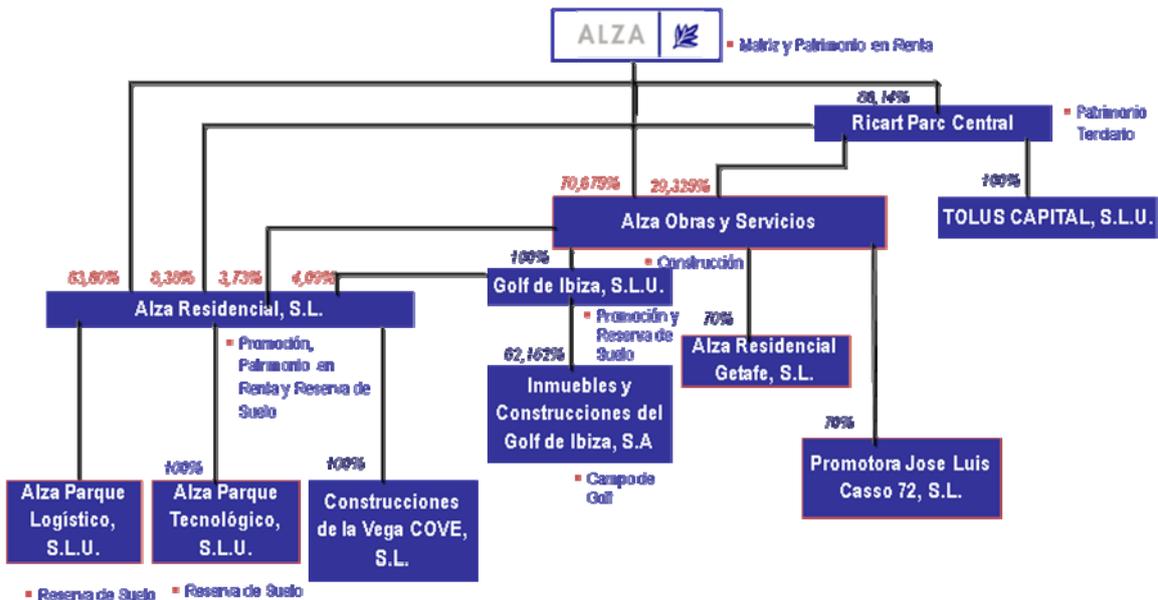
	Miles de euros
Activos inmobiliarios	22.673
Otros activos	989
Deuda financiera	(23.413)
Otros pasivos	(1.357)

c) El 26 de junio de 2014 la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. ha realizado una ampliación de capital mediante compensación de créditos y aportación no dineraria de un activo procedentes de sociedades del Grupo, por importe de 177 miles de euros con prima de asunción de 22.361 miles de euros. Esta operación no ha tenido efecto en los Estados Financieros consolidados al 30 de junio de 2014. El efecto en la filial ha sido un aumento en Fondos Propios de 22.538 miles de euros.

Como consecuencia de estas operaciones, el Grupo ALZA REAL ESTATE ha asumido el control total de ALZA RESIDENCIAL, S.L. y de CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L. y sus filiales, y ha pasado a tener el control del 88,14% de RICART PARC CENTRAL, S.L.

El organigrama societario del Grupo ALZA REAL ESTATE al 30 de junio de 2014 es como sigue:

Organigrama societario Grupo ALZA REAL ESTATE (30/06/2014)



4.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de junio de 2014 comparativo con 31 de diciembre de 2013 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	
	30/06/2014	A 31/12/2013
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	(12.622)	(2.132)
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	108.892	119.382
Intereses minoritarios	6.494	8.024
Patrimonio neto	115.386	127.406
Provisiones no corrientes	-	-
Deudas con entidades de crédito	33.579	2.344
Pasivos por impuestos diferidos	39.655	39.655
Otras deudas no corrientes	24.348	26.485
Pasivos no corrientes	97.582	68.484
Deudas con entidades de crédito	224.686	240.520
Otras deudas corrientes	30.719	29.067
Pasivos corrientes	255.405	269.587
Activos financieros	3	3
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.729	2.548
Inversiones financieras temporales y tesorería	2.732	2.551
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	258.265	242.864
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	255.533	240.313
Gasto financiero	-308	3.651
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	54,56%	51,63%
Deuda financiera total / Fondos propios	2,21	1,89

5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el primer semestre de 2014 no se han producido transacciones con acciones propias.

Al 30 de junio de 2014 la autocartera se compone de 544.914 acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

6.- ACUERDO DE INTEGRACIÓN DE ALZA RESIDENCIAL, S.L. EN URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

Con fecha 6 de junio de 2014 ALZA RREAL ESTATE, S.A. ha suscrito un Acuerdo de Integración de su filial Alza Residencial, S.L., en la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A. cuyos aspectos más relevantes son los siguientes:

1. Grupo Alza Real Estate, S.A. se compromete a aportar la totalidad de las participaciones de su propiedad en la filial Alza Residencial, S.L. a la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A. que se instrumentará mediante un canje de valores a través de una ampliación de capital no dineraria de Urbas Grupo Financiero, S.A que a tal fin convocará una Junta General Extraordinaria de accionistas, una vez esté elaborado el preceptivo Informe de Administradores y el Informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil, a la que someterá la aprobación de dicho acuerdo.

La valoración provisional de Alza Residencial, S.L., filial de Alza Real Estate, S.A., que asciende a 230 millones de euros aproximadamente, ha sido realizada por el Administrador Único de la Sociedad, partiendo del valor teórico contable de Alza Residencial y teniendo en cuenta el efecto que tienen en dicha valoración una serie de transacciones realizadas con posterioridad al cierre del ejercicio 2013, y en función del método de valor de realización, utilizando para estimarlo las valoraciones de que disponía el grupo de expertos del sector inmobiliario al 31 de diciembre de 2013..

El precio de emisión de las acciones de Urbas Grupo Financiero, S.A. será el de su valor nominal incrementado en una prima de emisión del 25%.

2. En la misma Junta General Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. a la que se someta a aprobación la ampliación de capital no dineraria, y subsiguientemente a esta, se someterá a aprobación una ampliación de capital dineraria por un importe mínimo de 50 millones de euros, abierta a todos los accionistas, al mismo tipo de emisión de la ampliación de capital no dineraria.

3. La finalidad del acuerdo es crear un grupo inmobiliario de tamaño relevante y más diversificado que permita obtener sinergias tanto en la gestión como mayor eficiencia de costes. Adicionalmente, la integración proporciona al grupo resultante un refuerzo significativo de su estructura financiera y, en particular, de sus recursos propios. Este refuerzo se verá potenciado con la ampliación de capital dineraria referida anteriormente.

Finalmente, el Acuerdo de Integración se enmarca dentro de una estrategia de desarrollo corporativo de Alza Real Estate, S.A. que canalizará sus actividades de promoción inmobiliaria a través de su participación en Urbas Grupo Financiero, S.A., especializando el resto de su grupo de sociedades en la construcción residencial.

4. Alza Real Estate, S.A. y Urbas Grupo Financiero, S.A. consideran que el referido Acuerdo de Integración es el punto de partida de operaciones de integración adicionales que persigan la misma finalidad que la pretendida con el Acuerdo mencionado.

Esta operación se encuentra en proceso de ejecución para el cumplimiento de todos los aspectos mercantiles contenidos en el mencionado acuerdo, que se estima que se materialicen durante el presente ejercicio.