

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

-----Tercer Trimestre

AÑO

2014

**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	3.000	582			49.340	30.342
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-89	-706			-2.571	-5.702
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					-2.787	-5.435
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	-89	-706			-2.787	-5.435
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					-271	377
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	-3.058	-5.058
CAPITAL SUSCRITO	0500	121.514	121.514				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	6	7			116	107

**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 2014**

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

Informe de gestión consolidado del 3<sup>er</sup> TRIMESTRE de 2014**1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO**

La actividad del Grupo se ha centrado durante los nueve meses transcurridos del ejercicio 2014 en la venta de promociones y en potenciar la actividad de construcción, la venta de promoción terminada, así como 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 TERCER TRIMESTRE DE 2013*****Evolución de la cuenta de resultados***

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada de los 9 meses transcurridos comparativas entre los ejercicios 2014 y 2013 son las siguientes:

<b>PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>				
	<b>30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>Variación %</b>	<b>% sobre Ingresos 30/09/2013</b>
<i>Ingresos de Explotación</i>	49.505	30.536	62,12%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(49.341)	(31.498)	56,65%	-99,67%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>164</b>	<b>(962)</b>	<b>-117,05%</b>	<b>0,33%</b>
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(2.735)	(4.740)	-42,30%	-5,52%
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(2.571)</b>	<b>(5.702)</b>	<b>-54,91%</b>	<b>-5,19%</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible</b>	<b>(3.058)</b>	<b>(5.058)</b>	<b>-39,56%</b>	<b>-6,18%</b>

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han aumentado un 62,12%, produciendo un resultado de explotación de 0,2 millones de euros, con una mejora de 1.1 millones respecto del mismo período del ejercicio anterior.

El resultado antes de impuestos también ha mejorado en 3,1 millones de euros, pasando de -5,7 a -2,6 millones de euros.

El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en una pérdida de **-3,1** millones de €, con una reducción de pérdidas del 39,56%.

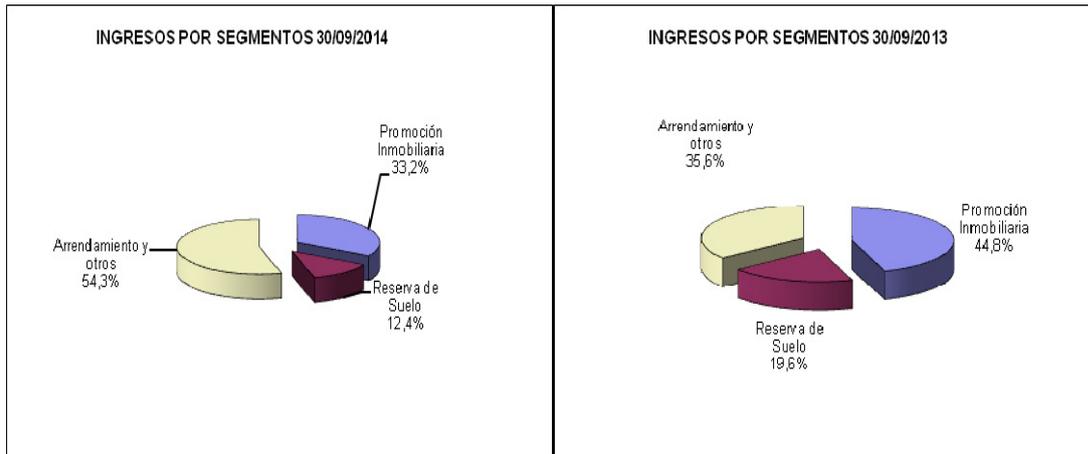
La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos durante los nueve primeros meses del ejercicio 2014 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

<b>ÁREA DE NEGOCIO</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>Variación %</b>
<b>Promoción Inmobiliaria</b>	16.449	13.678	20,26%
<b>Reserva de Suelo</b>	6.161	5.996	2,75%
<b>Arrendamiento y otros</b>	26.895	10.863	147,58%
<b>Total</b>	<b>49.505</b>	<b>30.537</b>	<b>62,11%</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.

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



El desglose comparativo de Arrendamientos y otros es como sigue:

	2014	2013	Variación en %
CONSTRUCCIÓN PARA TERCEROS	22.744	8.942	154,35%
ARRENDAMIENTOS	24	221	-89,14%
ACTIVIDAD DE GOLF	922	931	-0,97%
OTROS	3.205	769	316,78%
	<b>26.895</b>	<b>10.863</b>	

Datos en miles de euros

Destaca el fuerte aumento en construcción del 154,35%, 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**

La situación de la Deuda financiera al 30 de septiembre de 2014, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros		
	30/09/2014	31/12/2013	% VARIACION
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>112.622</b>	<b>109.547</b>	<b>2,81%</b>
Deudas con entidades de crédito.	112.612	109.545	2,80%
Acreedores por arrendamiento financiero.	10	2	400,00%
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>145.956</b>	<b>133.317</b>	<b>9,48%</b>
Deudas con entidades de crédito.	145.918	133.312	9,46%
Acreedores por arrendamiento financiero.	38	5	660,00%
<b>Total</b>	<b>258.578</b>	<b>242.864</b>	<b>6,47%</b>

El incremento neto de las deudas es el resultado, por un lado, de la incorporación al perímetro de Consolidación del 50% de la sociedad CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L., que ha supuesto un aumento de 36,4 millones de euros y, por otro lado de 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.

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, habiéndose obtenido novaciones a largo plazo de deudas vencidas y con vencimiento a corto plazo, durante el mes de octubre por importe de 64 millones de euros.

**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, 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 2014. La Sociedad continúa desarrollando las medidas que permitan al Grupo afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez y estabilidad, y establecer las bases para acometer nuevos proyectos residenciales a corto plazo.
- Riesgo de tipos de interés. El endeudamiento del Grupo que está referenciado al Euríbor, 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 práctica paralización del sector inmobiliario desde el ejercicio 2008, que prevemos persistirá durante el presente 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 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.

#### **4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante los nueve primeros meses de 2014 se han producido transacciones con acciones propias.

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

#### **5.- ACUERDO DE INTEGRACIÓN DE ALZA RESIDENCIAL, S.L. EN URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**

Con fecha 6 de junio de 2014 ALZA REAL ESTATE, S.A. suscribió un Acuerdo de Integración de su filial Alza Residencial, S.L., en la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A. Esta operación corporativa 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 en el plazo más breve posible.

### **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 207043

09/06/2014 Acuerdos estratégicos con terceros Acuerdo de integración de la filial de promoción residencial Alza Residencial, S.L. en la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A.

### HECHO RELEVANTE Nº 207338

17/06/2014 Composición del consejo de administración Dimisión de D. Luis López de Herrera-Oria como Consejero Delegado de Alza Real Estate, S.A. y designación de D. Tomás Alarcón Zamora para cubrir el citado puesto vacante.

### HECHO RELEVANTE Nº 210296

29/08/2014 Información financiera intermedia La sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2014. En ella se indican los cambios en el Perímetro de Consolidación en el apartado 3 del Informe de Gestión Intermedio.