

INFORMACIÓN TRIMESTRAL
(DECLARACIÓN INTERMEDIA O INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL):

TRIMESTRE : **Tercero**

AÑO: **2016**

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO : **30/09/2016**

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:	ALZA REAL ESTATE, S.A.
-----------------------------	------------------------

Domicilio Social:	CASTELLO, 24 28001 MADRID	C.I.F.:
		A-07040223

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN REGULADA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada: (sólo se cumplimentará en el caso de producirse modificaciones)

Referencia de Segu

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

Tercer Trimestre

AÑO

2016

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Domicilio Social:

CASTELLO, 24, MADRID 28001

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	0	0			34.736	48.655
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-3.615	-455			-1.542	307
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					-1.542	307
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	-3.615	-455			-1.542	-706
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					-36	50
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	-1.578	-656
CAPITAL SUSCRITO	0500	126.509	123.378				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	3	3			135	122

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.

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

#####

244474 07/11/2016 Otras modificaciones estatutarias ENVIO TEXTO REFUNDIDO ESTATUTOS SOCIALES Y REGLAMENTO DE JUNTA GENERAL
243256 30/09/2016 Información financiera intermedia
La sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2016
243210 29/09/2016 Composición del consejo de administración
SUSTITUCIÓN SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
243095 26/09/2016 Otras modificaciones estatutarias
INSCRIPCIÓN REGISTRO MERCANTIL MODIFICACIONES ESTATUTARIAS Y REGLAMENTO JUNTA GENERAL
240056 22/06/2016 Composición del consejo de administración Dimisión de Consejero
240055 22/06/2016 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales ACUERDOS JUNTA GENERAL 20/06/2016
238869 20/05/2016 Información financiera intermedia La sociedad remite información sobre los resultados del primer trimestre de 2016
238804 18/05/2016 Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales Convocatoria de Junta General 2016
238480 11/05/2016 Información financiera intermedia
La sociedad remite modificaciones sobre los resultados presentados con anterioridad del segundo semestre de 2015
238405 09/05/2016 Otras modificaciones estatutarias
inscripción en el registro mercantil traslado domicilio social
238404 09/05/2016 Informe anual de remuneraciones de los consejeros La Sociedad remite el Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2015
238402 09/05/2016 Informe anual de gobierno corporativo La sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2015
238055 29/04/2016 Otros sobre negocio y situación financiera PUBLICACION CUENTAS ANUALES E INFORMES DE AUDITORIA
237257 11/04/2016 Otras modificaciones estatutarias traslado del domicilio social
237256 11/04/2016 Composición del consejo de administración Dimisión de Consejero y modificación de comisiones delegadas
235766 29/02/2016 Información financiera intermedia La sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2015
235659 29/02/2016 Composición del consejo de administración Dimisión de Consejero y modificación de comisiones delegadas
235498 26/02/2016 Negociación: admisiones, modificaciones y exclusiones ADMISION A NEGOCIACION EN BOLSA DE BARCELONA ACCIONES EMISION JUNIO 2015



ALZA REAL ESTATE, S.A.

**INFORME TRIMESTRAL DE
RESULTADOS**

3^{ER} TRIMESTRE 2016

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

El Grupo ha centrado su actividad durante el tercer trimestre en el desarrollo de actividades tendentes a la mejora de liquidez, y en potenciar la actividad de construcción, así como el reinicio de la actividad promotora.

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 34,7 millones de euros (48,7 millones en el ejercicio anterior), en venta suelos y construcción para terceros, principalmente. En el cuadro siguiente se muestran de forma resumida las cifras globales comparativas:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA				
	30/09/2016	30/09/2015	Variación %	% sobre Ingresos 30/09/2016
<i>Ingresos de Explotación</i>	34.766	48.670	-28,57%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(33.447)	(59.974)	-44,23%	-96,21%
Resultado de explotación	1.319	(11.304)	-111,67%	3,79%
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(2.861)	11.611	-124,64%	-8,23%
Resultado ordinario antes de impuestos	(1.542)	307	-602,28%	-4,44%
Resultado del ejercicio atribuible	(1.578)	(656)	140,55%	-4,54%

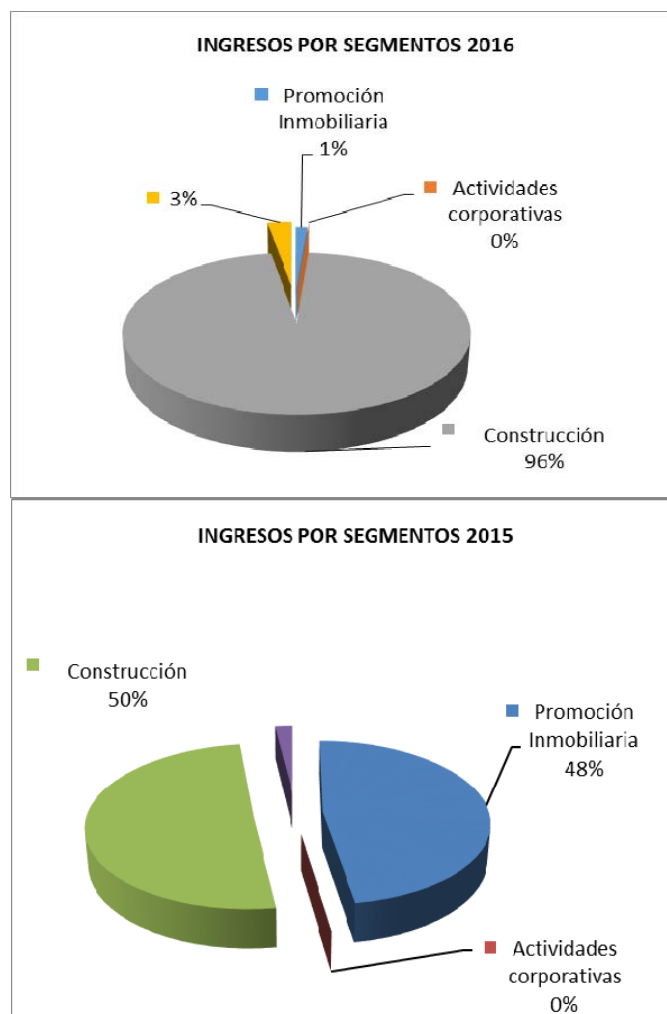
Datos en miles de euros

El comparativo de ingresos por áreas de negocio respecto del tercer trimestre del ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/09/2016	30/09/2015	Variación %
Promoción Inmobiliaria	431	23.168	-98,14%
Actividades corporativas	0	1	-100,00%
Construcción	33.412	24.566	36,01%
Otros (no inmobiliario)	928	935	-0,75%
Total	34.771	48.670	-28,56%

Importes en miles de euros

En los siguientes gráficos se muestran las evoluciones de los porcentajes de participación de cada área de negocio en el conjunto de ingresos del grupo



La reducción se debe principalmente a que la actividad promotora se ha mantenido prácticamente paralizada en los últimos 4 trimestres, a la espera de oportunidades en este área de negocio, que está retomando su actividad en la actualidad.

El negocio de construcción mantiene su senda alcista iniciada en ejercicios anteriores, con un aumento del 36% en sus ingresos.

Las ventas han supuesto la obtención de un Resultado de explotación de +1,3 millones de euros (-11,3 millones de euros en el tercer trimestre del ejercicio anterior). El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de -1,5 millones de euros (+0,31 millones de euros de beneficio en el tercer trimestre del ejercicio anterior).

El Resultado neto atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante del periodo enero-septiembre es de -1,58 millones de € (-0,66 millones de euros en el tercer trimestre del ejercicio anterior).

2. CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN Y OPERACIONES CORPORATIVAS

Durante el primer semestre de 2015 se ha incorporado al Grupo la filial UNIFATOR TORREJON, S.L., cuya actividad es la promoción de unas viviendas sobre unos suelos en Torrejon de Ardoz (Madrid).

3. EMPLEADOS

El número medio de empleados del GRUPO ALZA al 30 de septiembre de 2016 es de 135 personas, 122 al 30 de septiembre de 2015. El Grupo ha aumentado la plantilla respecto de la situación en el mismo período del ejercicio anterior, según las necesidades de personal, en mayor medida para cubrir sus necesidades en el negocio de construcción.

4. HECHOS POSTERIORES

El pasado 10 de noviembre se acordó la cancelación de una deuda con una entidad financiera, que prevé una quita de 300 miles de euros, una vez cumplidas las condiciones de cancelación.

5. OTRA INFORMACION

El Grupo sigue aumentando de forma significativa el negocio de construcción, si bien se están realizando gestiones para el reinicio de la actividad promotora.

El Grupo sigue trabajando en la refinanciación de su deuda y reducción de la misma, si bien aún no hay resultados significativos, pues los procesos de negociación con los acreedores financieros aún no está concluida. En el siguiente cuadro se muestra la evolución de la deuda entre diciembre 2015 y septiembre 2016 (en miles de euros).

CONCEPTO	Aumento (Disminución)
Deuda financiera al 31/12/2015	82.959
Nueva financiación obtenida y disposiciones de créditos	5.408
Amortización por pagos	(2.763)
Devengo de intereses	770
Deuda financiera al 30/09/2016	86.374

El aumento de la deuda se ha debido a financiación para promociones nuevas y circulante, así como devengo de intereses de la deuda. El grupo sigue trabajando en el proceso de reducción o refinanciación de la deuda financiera, al objeto de iniciar nuevos proyectos sin la carga financiera excesiva que mantenía desde el inicio de la crisis financiera del año 2007.

La deuda por sociedad al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

DEUDA FINANCIERA POR SOCIEDAD AL	Miles de euros	
	30/09/2016	31/12/2015
DULCINEA 2015 REAL ESTATE, S.L.	33.884	32.673
ALZA PARQUE TECNOLOGICO, S.L.U.	2.002	2.002
ALZA OBRAS Y SERVICIOS, S.L.	4.613	5.351
RICART PARC CENTRAL, S.L.U.	43.284	42.883
UNIFATOR TORREJON, S.L.U.	2.556	-
INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES DEL GOLF DE IBIZA, S.A.	35	50
TOTAL	86.374	82.959