

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

-----Tercer Trimestre

AÑO

2012

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. IGNACIO PAZ-ARES RODRIGUEZ CON EL NÚMERO DE SU PROTOCOLO 1.157 DE FECHA 17/04/2007.

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	489	422			10.340	20.443
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-1.368	-843			-9.196	20.443
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					-5.184	-2.596
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	1.034	-733			-5.184	-2.596
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					577	181
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	-4.607	-2.415
CAPITAL SUSCRITO	0500	121.514	115.268				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	6	6			111	77

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 2012

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del 3^{er} TRIMESTRE de 2012

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante los nueve meses transcurridos del ejercicio 2012 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.

Además, se han materializado dos operaciones corporativas.

El 8 de junio de 2012 se ha ejecutado la integración en el Grupo mediante una ampliación de capital en la filial ALZA RESIDENCIAL, S.L. de 446 nuevas participaciones por importe de 26.809,06 €, con una Prima de asunción por importe de 6.351.329,90 €, esto es, por un importe total de 6.378.138,96 €, a través de 2 canjes por el 100% de participaciones de las sociedades ALZA PARQUE LOGISTICO, S.L. y ALZA PARQUE TECNOLOGICO, S.L.. Estas sociedades son propietarias de terrenos con una superficie de 43 hectáreas con destino previsto de uso logístico en la provincia de Madrid.

Con las mencionadas incorporaciones, ALZA aumenta sus Fondos Propios en 6,4 millones de euros.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2012

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 2012 y 2011 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA				
	30/09/2012	30/09/2011	Variación %	% sobre Ingresos 30/09/2012
<i>Ingresos de Explotación</i>	10.534	20.991	-49,82%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(12.660)	(19.271)	-34,31%	-120,18%
Beneficio de explotación	(2.126)	1.720	-223,60%	-20,18%
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(7.070)	(5.483)	28,94%	-67,12%
Resultado ordinario antes de impuestos	(9.196)	(3.763)	144,38%	-87,30%
Resultado del ejercicio atribuible	(4.607)	(2.415)	90,77%	-43,73%

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han producido un resultado de explotación de -2,1 millones de euros.

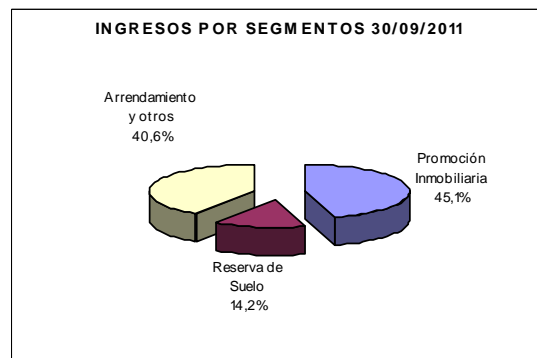
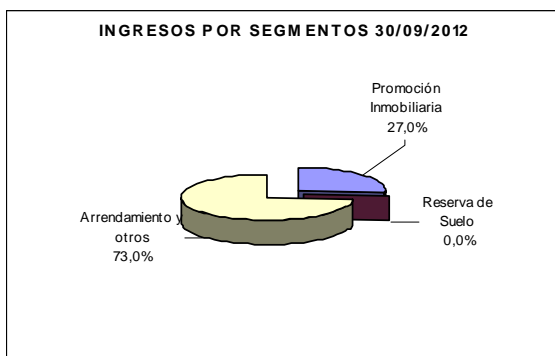
El resultado después de impuestos atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante se ha situado en una pérdida de **-4,6** millones de €.

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos durante los nueve primeros meses del ejercicio 2012 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

ÁREA DE NEGOCIO	30/09/2012	30/09/2011	Variación %
Promoción Inmobiliaria	2.841	9.476	-70,02%
Reserva de Suelo	-	2.989	-100,00%
Arrendamiento y otros	7.693	8.526	-9,77%
Total	10.534	20.991	-49,82%
Importes en miles de €			

La reducción producida en Promoción inmobiliaria obedece al bajo volumen de viviendas terminadas pendientes de venta. El Grupo ha finalizado 2 promociones con un total de 96 viviendas, que espera que produzcan ingresos en éste área de negocio durante el cuarto trimestre del ejercicio actual. y está desarrollando obra en curso correspondiente a 221 viviendas.

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:



Evolución del balance

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2011 corresponden a las incorporaciones al Perímetro de Consolidación que se detallan en el Apartado 3 siguiente.

Estructura de Financiación

La situación de la Deuda financiera al 30 de septiembre de 2012, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros		
	30/09/2012	31/12/2011	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	192.883	196.659	-1,92%
Deudas con entidades de crédito.	181.810	184.483	-1,45%
Acreedores por arrendamiento financiero.	11.073	12.176	-9,06%
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	58.998	30.565	93,02%
Deudas con entidades de crédito.	57.738	30.063	92,06%
Acreedores por arrendamiento financiero.	1.260	502	151,00%
Total	251.881	227.224	10,85%

El aumento de las deudas ha sido del 10,85%. La deuda a largo plazo (a partir del 30 de septiembre de 2013) representa más del 76% del total de la deuda financiera del Grupo.

El aumento de deuda financiera se debe principalmente a 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 y Administraciones públicas al objeto de 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 2.012

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 2012. 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 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 ralentización del sector inmobiliario que prevemos persistirá durante 1-2 años, 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 significativas, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera.

3.- CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 se ha producido la modificación indicada en el apartado 1 anterior. Esta incorporación se ha incluido en el Balance Consolidado al 30 de junio de 2012, si bien, los resultados, aunque poco significativos respecto del total, se incorporan desde el 1 de julio de 2012.

4.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de septiembre de 2012 comparativo con 31 de diciembre de 2011 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	
	30/09/2012	A 31/12/2011
	(miles de €)	
Capital	121.514	121.514
Ganancias acumuladas y otras reservas	79.371	71.400
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	200.885	192.914
Intereses minoritarios	4.208	3.418
Patrimonio neto	205.093	196.332
Provisiones no corrientes	650	650
Deudas con entidades de crédito	21.765	27.340
Pasivos por impuestos diferidos	47.780	47.565
Otras deudas no corrientes	18.385	17.040
Pasivos no corrientes	88.580	92.595
Deudas con entidades de crédito	230.115	199.884
Otras deudas corrientes	34.039	40.985
Pasivos corrientes	264.154	240.869
Activos financieros	262	32
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.552	2.815
Inversiones financieras temporales y tesorería	3.814	2.847
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	251.880	227.224
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	248.066	224.377
Gasto financiero	7.070	5.483
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	44,47%	42,35%
Deuda financiera total / Fondos propios	1,21	1,14

5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El 13 de junio de 2012 se ha producido la venta de 2.306.140 acciones propias a un precio de 3,46 €, con una plusvalía de 3,39 millones de euros.

Al 30 de septiembre de 2012 la autocartera se compone de 1.609.749 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 INFORMACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL.

EN LO RELATIVO A LA INFORMACION CONSOLIDADA SE HAN APLICADO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA SU ELABORACIÓN.