



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION TRIMESTRAL

3^{ER} TRIMESTRE 2009

INDICE

	Página
1. ACTIVIDAD DEL GRUPO Y EVOLUCIÓN DEL RESULTADO	1
2. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS DEL NEGOCIO EN EL 2.009	1
3. CAMBIOS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN	2
4. SITUACIÓN DE ENDEUDAMIENTO	2
5. EMPLEADOS	2
6. OTRA INFORMACIÓN	3

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2009

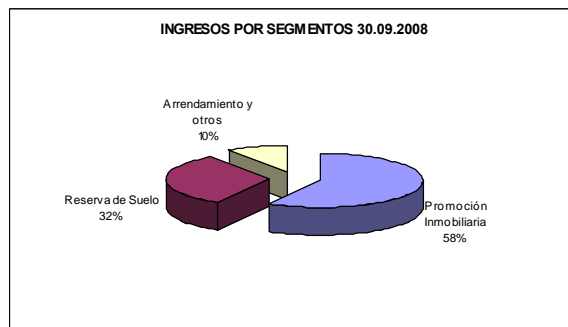
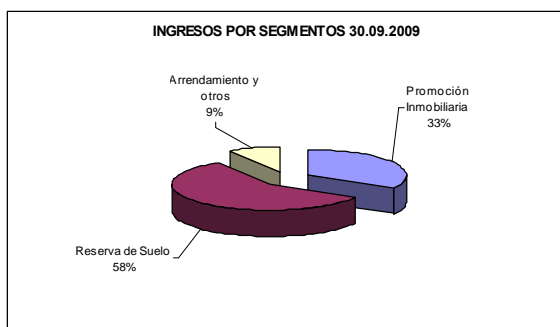
1.- Actividad del grupo y evolución del resultado

La situación del mercado inmobiliario nacional e internacional, especialmente en su segmento residencial, se ha deteriorado paulatinamente desde mediados del ejercicio 2007. La demanda de viviendas se ha retraído de forma relevante. El aumento de oferta, unida a la crisis financiera internacional y al consiguiente endurecimiento de las condiciones de financiación han llevado al sector a vivir una de sus crisis más duras que se prevé continúe durante el ejercicio 2009.

En ese contexto, el grupo Alza ha concentrado su actividad en aplicar los recursos obtenidos en la venta de activos a la reducción de su endeudamiento bancario que ha quedado situado a cierre del trimestre en **191,4 millones de euros** (220,9 millones al 31 de diciembre de 2008).

Aún así, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a **55,6 millones de euros** con un aumento del **13,01%** respecto al mismo período del ejercicio precedente en ejecución de la política de reducción del endeudamiento y obtención de liquidez. La mayoría de las ventas se han realizado a Entidades Financieras, con la consiguiente cancelación de deuda.

De este importe, **32,4 millones de euros** corresponden a venta de suelo, **18,3 millones de euros** a promoción inmobiliaria y el resto por importe de **4,8 millones de euros** a arrendamientos y construcción principalmente.



Estas ventas han permitido obtener un beneficio de explotación de **7,1 millones de euros**, un **-32,13 %** respecto del ejercicio anterior, debido principalmente a la reducción de márgenes forzada por la situación de crisis comentada. Los resultados financieros se han reducido significativamente, debido principalmente a la reducción de deuda y baja en los tipos de interés de referencia, que han producido un resultado financiero de **- 6,2 millones de euros**, un **-62,17%**, el resultado antes de impuestos se ha situado en un beneficio de **0,9 millones de euros**, con un aumento del **114,56%** respecto del mismo período del ejercicio anterior, en el que las pérdidas ascendieron a **-6 millones de euros**.

2.- Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.009

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, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009. En estos momentos la Sociedad continúa desarrollando las medidas que garanticen 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 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 van ralentizando el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener un efecto significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.

- Riesgo de tipo de cambio. Dado que el Grupo opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.
- 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

El 13 de febrero de 2009, la filial ALZA Residencial, S.L. adquirió el 14,03% de participación en la filial ALZA Invest, S.L., e indirectamente en la filial de ésta, MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L. por importe de 1.623 miles de euros, pasando a tener una participación del 99,88%.

El 30 de septiembre de 2009 se formalizó en Escritura pública la ampliación de capital de ALZA Real Estate, S.A., por importe de 22,7 millones de euros con la incorporación de la Sociedad RICART PARC CENTRAL, S.L. en el Grupo ALZA. Este hecho no ha tenido efecto en los Resultados consolidados del Grupo al 30 de septiembre de 2009 (fecha de 1ª Consolidación).

4.- Situación de Endeudamiento

El Grupo ha finalizado con éxito el pasado mes de agosto el proceso de refinanciación iniciado durante el segundo semestre de 2008

La situación de endeudamiento comparativa con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros	
	31/12/2008	30/09/2009
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	105.859	188.572
Deudas con entidades de crédito.	93.144	175.501
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.715	13.071
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	115.081	2.853
Deudas con entidades de crédito.	114.545	2.278
Acreedores por arrendamiento financiero.	536	575
Total	220.940	191.425

La reducción neta de deuda tiene dos componentes principales: de una parte el aumento por la incorporación de RICART PARC CENTRAL, S.L., con un importe de 8,9 millones de euros. De la otra la reducción de 38,4 millones de euros como consecuencia de la ventas y subrogaciones de deuda.

5.- Empleados

El número medio de empleados del GRUPO ALZA al 30 de septiembre de 2009 ha pasado a 118 personas, en comparación con 167 personas al 31 de diciembre de 2008. El Grupo se ha adaptado, realizando un esfuerzo muy importante, a la situación y actividad que desarrolla, reduciendo en 49 personas la media de empleados durante los nueve primeros meses del año. Durante el ejercicio 2008 se redujo la plantilla media en 74 personas más.

6.- Otra Información

El Grupo ha mantenido su actividad de construcción de promociones en curso según lo previsto,

La evolución de los desarrollos urbanísticos de suelos se mantiene conforme a los objetivos marcados, habiendo cerrado los convenios urbanísticos previstos y habiéndose producido las calificaciones significativas esperadas.

Se está potenciando la actividad constructora dirigida a Administraciones Públicas y terceros ajenos al Grupo. Para ello, la compañía constructora está realizando un gran esfuerzo en la captación de nuevos contratos.