

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

-----Tercer Trimestre

AÑO

2011

**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	422	1.664			20.443	20.619
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-843	-341			-3.763	1.366
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					-2.596	308
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	-733	-1.734			-2.596	308
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					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	-2.415	308
CAPITAL SUSCRITO	0500	121.514	115.268				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	6	6			77	86

## **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 2011**

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

## Informe de gestión consolidado del 3<sup>er</sup> TRIMESTRE de 2011

### 1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante los nueve meses transcurridos del ejercicio 2011 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica, y además, en la incorporación de accionistas estratégicos, con las que ALZA diversifica su negocio geográficamente y aumenta su presencia en el Corredor del Henares, zona de la principal influencia del negocio del Grupo, mejorando significativamente la solvencia del Grupo.

### 2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2011

#### *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 2011 y 2010 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA				
	30/09/2011	30/09/2010	Variación %	% sobre Ingresos 30/09/2011
<i>Ingresos de Explotación</i>	20.991	22.267	-5,73%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(19.271)	(16.627)	15,90%	-91,81%
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>1.720</b>	<b>5.640</b>	<b>-69,50%</b>	<b>8,19%</b>
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(5.483)	(4.274)	28,29%	-26,12%
<b>Resultado ordinario antes de impuestos</b>	<b>(3.763)</b>	<b>1.366</b>	<b>-375,48%</b>	<b>-17,93%</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(2.596)</b>	<b>308</b>	<b>-942,86%</b>	<b>-12,37%</b>

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han permitido obtener un resultado de explotación de **+1,7** millones de euros.

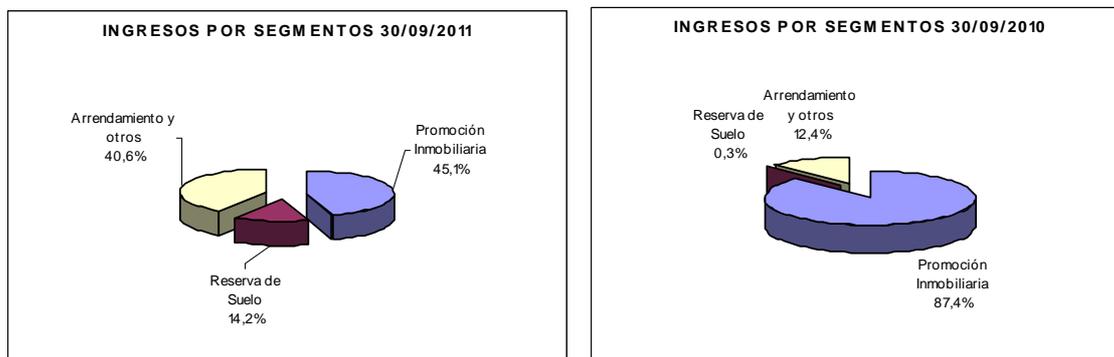
El resultado después de impuestos se ha situado en una pérdida de **-2,6** millones de €.

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos durante los nueve primeros meses del ejercicio 2011 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

Importes en miles de €			
ÁREA DE NEGOCIO	30/09/2011	30/09/2010	Variación %
Promoción Inmobiliaria	9.476	19.454	-51,29%
Reserva de Suelo	2.989	58	5053,45%
Arrendamiento y otros	8.526	2.755	209,47%
<b>Total</b>	<b>20.991</b>	<b>22.267</b>	<b>-5,73%</b>

La reducción en el segmento de Promoción Inmobiliaria se ha visto compensada en gran medida por el aumento significativo en Reserva de Suelo, Arrendamiento y otros (arrendamiento y producción de proyectos de construcción para terceros, principalmente).

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 2010 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 2011, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	<b>Saldos en miles de Euros</b>		
	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>% VARIACION</b>
<b>Deudas con vencimiento superior a 12 meses</b>	<b>194.517</b>	<b>197.717</b>	<b>-1,62%</b>
Deudas con entidades de crédito.	182.423	185.104	-1,45%
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.094	12.613	-4,11%
<b>Deudas con vencimiento inferior a 12 meses</b>	<b>27.282</b>	<b>6.990</b>	<b>290,30%</b>
Deudas con entidades de crédito.	26.817	6.716	299,30%
Acreedores por arrendamiento financiero.	465	274	69,71%
<b>Total</b>	<b>221.799</b>	<b>204.707</b>	<b>8,35%</b>

El aumento de las deudas ha sido del 8,35%. La deuda a largo plazo (a partir del 30 de septiembre de 2012) representa más del 87% del total de la deuda financiera del Grupo, con una mejora de 3 puntos respecto del trimestre anterior (84%).

En la actualidad las Sociedades del Grupo se encuentran en la finalización de los acuerdos con las entidades financieras al objeto de obtener mayor plazo en el vencimiento de las operaciones vigentes.

### ***Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.011***

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 2011. 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 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 al menos 1 año más, 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 pasado 8 de julio de 2011 se formalizó en Escritura pública la ampliación de Capital social de ALZA Real Estate, S.A., por importe de 21,67 millones de euros, que supuso Incorporación del 100% de las acciones de Golf de Ibiza, S.A. y la adquisición de la Finca 89 de Villanueva de la Torre, propiedad, respectivamente de GISA Ltd. y D. Alfredo Sotres García. Las acciones correspondientes han sido admitidas a cotización el 20 de octubre de 2011.

El pasado 4 de agosto de 2011 la filial ALZA Vivisa, S.L. formalizó en Escritura pública la incorporación de Activos Inmobiliarios de SOTSEN, S.L. ubicados en el Corredor del Henares, mediante ampliación de Capital social por importe de 11,9 millones de euros, La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 2 de septiembre de 2011. Con esta operación, el porcentaje de participación indirecto de ALZA Real Estate, S.A. en las filiales afectadas, es como sigue:

Denominación	Porcentaje de participación indirecta anterior	Porcentaje de participación indirecta actual
ALZA Vivisa, S.L.	100%	50,61%
ALZA Pirineo, S.L.	100%	52,44%

Estas dos ampliaciones de capital han supuesto un incremento de Capital y Reservas de 25.814 miles de euros (+15,26%) y un crecimiento del Patrimonio Neto del Grupo de 169.126 a 205.633 miles de euros.

Las incorporaciones descritas han aportado al Balance Consolidado las siguientes magnitudes:

	<u>Miles de euros</u>
Activos totales	<b>53.787</b>
Capital, Reservas y resultados	<b>25.633</b>
Intereses minoritarios	<b>13.461</b>
Pasivos totales	<b>14.693</b>

#### 4.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de septiembre de 2011 comparativo con 31 de diciembre de 2010 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

<b>CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
	(miles de €)	
Capital	121.514	115.268
Ganancias acumuladas y otras reservas	70.976	53.858
<b>Patrimonio atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>192.490</b>	<b>169.126</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	13.143	-
<b>Patrimonio neto</b>	<b>205.633</b>	<b>169.126</b>
Provisiones no corrientes	1.000	1.000
Deudas con entidades de crédito	35.184	37.383
Pasivos por impuestos diferidos	51.826	52.532
Otras deudas no corrientes	30.719	30.749
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>118.729</b>	<b>121.664</b>
Deudas con entidades de crédito	186.615	167.384
Otras deudas corrientes	25.201	25.418
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>211.816</b>	<b>192.802</b>
Activos financieros	31	113
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	2.673	1.171
<b>Inversiones financieras temporales y tesorería</b>	<b>2.704</b>	<b>1.284</b>
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	221.799	204.767
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	219.095	203.483
Gasto financiero	5.483	4.274
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	40,86%	42,08%
EBITDA / Gastos financieros	0,38	1,41
Deuda financiera total / Fondos propios	1,07	1,20

#### 5.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 30 de septiembre de 2010 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias contabilizadas a 2 euros por acción. No se han producido durante el período analizado compraventas de acciones propias.

### **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.