

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

Segundo Semestre

AÑO

2007

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Domicilio Social:

C/ JOSE ORTEGA Y GASSET, 29, 28006 MADRID

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:

CONTENIDO INFORMACION SEMESTRAL

(marcar con una X en caso afirmativo)

	Individual	Consolidado
I. Datos Identificativos del Emisor	X	
II. Variación del Grupo Consolidado		X
III. Bases de Presentación y Normas de Valoración	X	X
IV. Balance de Situación (*)	X	X
V. Resultados (*)	X	X
VI. Balance Consolidado Comparativo		
VII. Distribución por Actividad del Importe Neto de la Cifra de Negocio	X	X
VIII. Número de Personas Empleadas	X	X
IX. Evolución de los Negocios	X	X
X. Emisiones, Reembolsos o Cancelaciones de Empréstitos		
XI. Dividendos Distribuidos		
XII. Hechos Significativos	X	X
XIII. Anexo Explicativo Hechos Significativos	X	X
XIV. Operaciones con Partes Vinculadas	X	X
XV. Informe Especial de los Auditores		

(*) Respecto a la información consolidada, se rellenará exclusivamente el modelo de balance y cuenta de resultados que aplique según la legislación vigente

II. VARIACION DE LAS SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO (1)

TRAS VENDER SU PARTICIPACIÓN DEL 99,90% EN LA FILIAL COMERCIAL MERCANTIL, S.A. EL 17 DE ABRIL DE 2007 ALZA REAL ESTATE, S.A. DEJÓ DE SER SOCIEDAD DOMINANTE DE UN GRUPO DE EMPRESAS QUEDANDO COMO SOCIEDAD INDIVIDUAL HASTA EL 10 DE DICIEMBRE DE 2007 QUE ADQUIERE EL GRUPO TJ CONSTRUCCIONES.

MEDIANTE ESCRITURA DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2007 (INSCRITA EL 20 DE DICIEMBRE DE 2007) LA SOCIEDAD ADQUIERE EL 100% DEL CAPITAL SOCIAL DE LA ENTIDAD T.J. CONSTRUCCIONES, S.L. MEDIANTE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR APORTACIÓN NO DINERARIA CON LA PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 108.177.045 ACCIONES ORDINARIAS NUEVAS DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CON UNA PRIMA DE EMISIÓN TOTAL Y CONJUNTA DE 73.706.682,79 EUROS, ESTO ES POR UN IMPORTE TOTAL DE LA EMISIÓN DE 181.883.727,79 EUROS. LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL HA SIDO ADMITIDA A COTIZACIÓN EL 28 DE DICIEMBRE DE 2007 EN LA BOLSA DE BARCELONA.

LAS NUEVAS ACCIONES EMITIDAS HAN SIDO DESEMBOLSADAS EN EL 100% DE SU VALOR NOMINAL Y PRIMA DE EMISIÓN MEDIANTE EL CANJE/APORTACIÓN DE LAS 21.454 PARTICIPACIONES SOCIALES DE LA COMPAÑIA T.J. CONSTRUCCIONES, S.L. REPRESENTATIVAS DEL 100% DE SU CAPITAL SOCIAL.

EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN DESPUES DE LAS OPERACIONES CITADAS ANTERIORMENTE, Y PUESTO QUE T.J. CONSTRUCCIONES, S.L. MANTIENE PARTICIPACIÓN MAYORITARIA EN UN CONJUNTO DE SOCIEDADES, QUEDA COMPUESTO POR LAS SIGUIENTES COMPAÑIAS:

1. ALZA REAL ESTATE, S.A. (SOCIEDAD DOMINANTE).

SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE INTEGRACIÓN GLOBAL:

2. T.J. CONSTRUCCIONES, S.L.

3. VIVIENDAS DE LA SAGRA, S.L.

4. VIVISA PIRINEO, S.L.

5. CONSTRUCCIONES GENERALES AZUDENSES, S.L.

6. PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL CORREDOR, S.L.

7. MERIDIONAL VACACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L.

8. HENARES ARQUITECTURA, S.L.

SOCIEDADES CONSOLIDADAS POR EL MÉTODO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL:

9. CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L.

10. TERLEMUDES, S.L.

11. DIVERTIENDAS, S.L.

SOCIEDAD CONSOLIDADA POR PUESTA EN EQUIVALENCIA:

12. CORREDOR DEL HENARES CONSTRUCCIONES COHE, S.L.

III. BASES DE PRESENTACION Y NORMAS DE VALORACION

(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).

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE LA ENTIDAD

La información financiera individual ha sido elaborada conforme a la legislación mercantil y contable vigente, es decir, el Plan General de Contabilidad de 1990.

Las Bases de Presentación y normas de valoración en relación con el Balance de Situación y Resultados individuales del emisor adjuntos son las mismas que las utilizadas en las Cuentas Anuales formuladas y auditadas.

La información que se adjunta en el presente documento difiere de la presentada el 29 de febrero de 2008 y el 11 de marzo de 2008, según se indica a continuación:

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LA ENTIDAD

Las Bases de Presentación y normas de valoración en relación con el Balance de Situación y Resultados consolidados del emisor adjuntos, correspondientes al ejercicio 2007, son las mismas que las utilizadas en las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas y auditadas.

Dichas bases de presentación y normas de valoración se encuentran contenidas en las Notas 1a) y 2 de las Cuentas Anuales Consolidadas a disposición del público, de las que extractamos los siguientes párrafos:

“Las presentes cuentas anuales consolidadas de Alza Real Estate, S.A. a 31 de diciembre de 2007 se han realizado siguiendo los principios de adquisición inversa de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE): TJ Construcciones S.L como sociedad cabecera de la familia Alarcón, adquirió un 80% de Alza Real Estate por un importe aproximado de 3 millones de euros aportando posteriormente el Grupo TJ por un importe aproximado de 181 millones de euros. Dada el valor sustancialmente inferior de Alza se considera que a efectos NIIF-UE la adquirente es TJ Construcciones, S.L. Asimismo, dado que las transacciones de Alza Real Estate S.A. desde el 1 de enero de 2007 hasta el día de la adquisición en abril de 2007 han sido irrelevantes no se ha considerado la presentación de las mismas en columnas separadas. La cuenta de resultados individual de Alza Real Estate, S.A. a 31 de diciembre de 2007 atestigua la irrelevancia de las transacciones de dicha sociedad. En concreto, las cuentas estatutarias de dicha sociedad reflejan para todo el ejercicio 2007 una cifra de negocios de 347 miles de euros y un beneficio neto de impuestos de 1.304 miles de euros.

A efectos comparativos las cifras del ejercicio 2006 representan el Grupo combinado TJ, dado su carácter de adquirente a efectos NIIF-UE, en concreto, se trata de la combinación de TJ Construcciones S.L. y sociedades dependientes y de Construcciones Generales Azudenses, S.L. mediante los siguientes pasos:

- Se han agregado los balances, cuentas de resultados, estados de cambios al patrimonio y flujos de caja de TJ Construcciones, S.L. y sus sociedades dependientes, integrándose proporcionalmente los negocios conjuntos de acuerdo al detalle del anexo 1
- Se han agregado el balance, la cuenta de resultados, estado de cambios al patrimonio y el flujo de caja de

Construcciones Generales Azudenses, S.L., sociedad dedicada a la construcción que también ha sido incorporada en el proceso de ampliaciones de capital, como hemos mencionado anteriormente, y cuya propiedad, previa a la operación societaria, era igualmente del grupo familiar de control común.

· Se han eliminado las transacciones entre dichas compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre dichas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.”

“(…) Las cuentas anuales consolidadas de T.J. Construcciones, S.L. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE) y que están vigentes al 31 de diciembre de 2007.

Estas cuentas anuales consolidadas difieren de aquellos que se habrían realizado bajo normativa española, dada las diferencias de criterios existentes en algunas áreas. Los presentes cuentas anuales consolidadas muestran las cifras correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006 de forma comparativa y uniforme a efectos de presentar información conforme a las NIIF-UE. Las cifras están expresadas en miles de euros en el presente documento, si no se menciona lo contrario. (…)”

Del mismo modo, las Bases de Presentación y normas de valoración en relación con el Balance de Situación y Resultados consolidados contenidas en la presente información financiera semestral correspondientes al ejercicio 2006, son las mismas que las utilizadas en las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas y auditadas del ejercicio 2007.

El motivo de las diferencias viene indicado en las explicaciones señaladas en la nota 1 a) y 2 de la Memoria consolidada a disposición del público. Conforme a la recomendación de los auditores del Grupo, de considerar como sociedad dominante a TJ Construcciones en la formulación de las cuentas consolidadas de 2007, las cifras del ejercicio 2006 representan para su mejor comparación el Grupo combinado TJ Construcciones, S.L. que incluye a sus sociedades dependientes y a Construcciones Generales Azudenses, S.L.

IV. BALANCE DE SITUACION INDIVIDUAL DE LA ENTIDAD

Uds.: Miles de euros

ACTIVO

		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0200		
I. Gastos de Establecimiento	0210	132	
II. Inmovilizaciones Inmateriales	0220	15.994	
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	0221	15.994	
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	0222		
III. Inmovilizaciones Materiales	0230		
IV. Inmovilizaciones Financieras	0240	181.973	
V. Acciones Propias a Largo Plazo	0250		
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	0255		
B) INMOVILIZADO (2)	0260	198.099	
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (3)	0280	7.413	
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	0290		
II. Existencias	0300	5.000	
III. Deudores	0310	1.520	
IV. Inversiones Financieras Temporales	0320		3.358
V. Acciones Propias a Corto Plazo	0330		
VI. Tesorería	0340	64	9
VII. Ajustes por Periodificación	0350	6	
D) ACTIVO CIRCULANTE	0360	6.590	3.367
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D)	0370	212.102	3.367

PASIVO

		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital Suscrito	0500	108.977	2.408
II. Reservas	0510	76.193	713
III. Resultados de Ejercicios Anteriores	0520		-655
IV. Resultado del Periodo	0530	1.304	821
V. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	0550		
A) FONDOS PROPIOS	0560	186.474	3.287
B) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS (4)	0590		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0600		
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0610		
II. Deudas con Entidades de Crédito	0615	19.453	
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0620		
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	0625		
V. Otras Deudas a Largo	0630	89	
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	0640	19.542	
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0650		
II. Deudas con Entidades de Crédito	0655	5.222	
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0660	595	
IV. Acreedores Comerciales	0665	138	80
V. Otras Deudas a Corto	0670	131	
VI. Ajustes por Periodificación	0680		
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (5)	0690	6.086	80
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	0695		
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F)	0700	212.102	3.367

V. RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA ENTIDAD

Uds.: Miles de euros	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (6)	0800	347	100,00%		
+ Otros Ingresos (7)	0810		0,00%		
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	0820		0,00%		
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION	0830	347	100,00%		
- Compras Netas	0840		0,00%		
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	0850		0,00%		
- Gastos Externos y de Explotación (8)	0860	-387	-111,53%	-14	
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO	0870	-40	-11,53%	-14	
+/- Otros Gastos e Ingresos (9)	0880		0,00%		
- Gastos de Personal	0890	-175	-50,43%		
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	0900	-215	-61,96%	-14	
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	0910	-112	-32,28%		
- Dotaciones al Fondo de Reversión	0915		0,00%		
+/- Variación Provisiones de Circulante (10)	0920		0,00%		
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	0930	-327	-94,24%	-14	
+ Ingresos Financieros	0940	1.990	573,49%	680	
- Gastos Financieros	0950	-602	-173,49%		
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	0960		0,00%		
+/- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (11)	0970	11	3,17%	238	
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	1020	1.072	308,93%	904	
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	1021	-23	-6,63%		
+/- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (13)	1023		0,00%		
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (14)	1025		0,00%		
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (15)	1026		0,00%	-3	
+/- Otros Resultados Extraordinarios (16)	1030		0,00%		
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	1.049	302,31%	901	
+/- Impuestos sobre Beneficios	1042	255	73,49%	-80	
= RESULTADO DEL EJERCICIO	1044	1.304	375,79%	821	

IV. BALANCE DE SITUACION DEL GRUPO CONSOLIDADO
(ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	1200			
I. Gastos de Establecimiento	1210			
II. Inmovilizaciones Inmateriales	1220			
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	1221			
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	1222			
III. Inmovilizaciones Materiales	1230			
IV. Inmovilizaciones Financieras	1240			
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Largo Plazo	1250			
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	1255			
B) INMOVILIZADO (2)	1260			
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	1270			
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (3)	1280			
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	1290			
II. Existencias	1300			
III. Deudores	1310			
IV. Inversiones Financieras Temporales	1320			
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Corto Plazo	1330			
VI. Tesorería	1340			
VII. Ajustes por Periodificación	1350			
E) ACTIVO CIRCULANTE	1360			
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D + E)	1370			

PASIVO	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
I. Capital Suscrito	1500			
II. Reservas Sociedad Dominante	1510			
III. Reservas Sociedades Consolidadas (17)	1520			
IV. Diferencias de Conversión (18)	1530			
V. Resultados Atribuibles a la Sociedad Dominante	1540			
VI. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	1550			
A) FONDOS PROPIOS	1560			
B) SOCIOS EXTERNOS	1570			
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION	1580			
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (4)	1590			
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1600			
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1610			
II. Deudas con Entidades de Crédito	1615			
III. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	1625			
IV. Otras Deudas a Largo	1630			
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1640			
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1650			
II. Deudas con Entidades de Crédito	1655			
III. Acreedores Comerciales	1665			
IV. Otras Deudas a Corto	1670			
V. Ajustes por Periodificación	1680			
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)	1690			
H) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	1695			
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F + G + H)	1700			

V. RESULTADOS DEL GRUPO CONSOLIDADO
(ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR	
		Importe	%	Importe	%
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (6)	1800				
+ Otros Ingresos (7)	1810				
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	1820				
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION	1830				
- Compras Netas	1840				
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	1850				
- Gastos Externos y de Explotación (8)	1860				
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO	1870				
+/- Otros Gastos e Ingresos (9)	1880				
- Gastos de Personal	1890				
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	1900				
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	1910				
- Dotaciones al Fondo de Reversión	1915				
+/- Variación Provisiones de Circulante (10)	1920				
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	1930				
+ Ingresos Financieros	1940				
- Gastos Financieros	1950				
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	1960				
+/- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (11)	1970				
+/- Resultados de Conversión (19)	1980				
+/- Participación Resultados Sociedades Puestas en Equivalencia	1990				
- Amortización Fondo Comercio Consolidación	2000				
+ Reversión Diferencias Negativas de Consolidación	2010				
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	2020				
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	2021				
+/- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (13)	2023				
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (14)	2025				
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (15)	2026				
+/- Otros Resultados Extraordinarios (16)	2030				
= RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	2040				
+/- Impuesto sobre Beneficios	2042				
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2044				
+/- Resultado Atribuido a Socios Externos	2050				
= RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060				

IV. BALANCE DE SITUACION DEL GRUPO CONSOLIDADO
(NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ADOPTADAS)

		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Inmovilizado material	4000	4.681	9.769
II. Inversiones inmobiliarias	4010	255.418	239.256
III. Fondo de comercio	4020		
IV. Otros activos intangibles	4030	25	900
V. Activos financieros no corrientes	4040		
VI. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	4050		
VII. Activos biológicos	4060		
VIII. Activos por impuestos diferidos	4070	13.303	13.300
IX. Otros activos no corrientes	4080	478	3.609
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	4090	273.905	266.834
I. Activos biológicos	4100		
II. Existencias	4110	332.209	308.146
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4120	14.140	11.041
IV. Otros activos financieros corrientes	4140	6.472	10.574
V. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	4150		
VI. Otros activos corrientes	4160		
VII. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	4170	3.815	7.202
Subtotal activos corrientes	4180	356.636	336.963
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	4190		
B) ACTIVOS CORRIENTES	4195	356.636	336.963
TOTAL ACTIVO (A + B)	4200	630.541	603.797
PASIVO Y PATRIMONIO NETO EJERCICIO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital	4210	108.977	1.205
II. Otras reservas (20)	4220	6.194	119.997
III. Ganancias acumuladas (21)	4230	72.725	57.932
IV. Otros instrumentos de patrimonio neto	4235		
V. Menos: Valores propios	4240	-2.931	
VI. Diferencias de cambio	4250		
VII. Otros ajustes por valoración	4260		
VIII. Reservas de revalorización de activos no corrientes clasific. Como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	4265		
IX. Menos: Dividendos a cuenta	4270		
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	4280	184.965	179.134
X. Intereses minoritarios	4290	1.656	3.188
A) PATRIMONIO NETO	4300	186.621	182.322
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	4310		
II. Deudas con entidades de crédito	4320	52.702	29.707
III. Otros pasivos financieros	4330	47	109
IV. Pasivos por impuestos diferidos	4340	56.165	55.646
V. Provisiones	4350		108
VI. Otros pasivos no corrientes (22)	4360	14.625	9.935
B) PASIVOS NO CORRIENTES	4370	123.539	95.505
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	4380		
II. Deudas con entidades de crédito	4390	289.856	259.955
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4400	25.314	58.607
IV. Otros pasivos financieros	4410		
V. Provisiones	4420		
VI. Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	4430	5.211	7.408
VII. Otros pasivos corrientes	4440		
Subtotal pasivos corrientes	4450	320.381	325.970
VIII. Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	4465		
C) PASIVOS CORRIENTES	4470	320.381	325.970
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)	4480	630.541	603.797

V. RESULTADOS DEL GRUPO CONSOLIDADO
(NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe neto de la cifra de negocio	4500	91.177	100,00%	78.313	100,00%
+ Otros Ingresos	4510	6.221	6,82%	914	1,17%
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	4520	24.063	26,39%	76.558	97,76%
- Aprovisionamientos	4530	-55.163	-60,50%	-109.081	-139,29%
- Gastos de personal	4540	-6.981	-7,66%	-5.602	-7,15%
- Dotación a la amortización	4550	-825	-0,90%	-674	-0,86%
- Otros gastos	4560	-22.163	-24,31%	-15.400	-19,66%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DE EXPLOTACIÓN	4570	36.329	39,84%	25.028	31,96%
+ Ingresos financieros	4580	6.268	6,87%	313	0,40%
- Gastos financieros	4590	-18.854	-20,68%	-11.128	-14,21%
+/- Diferencias de cambio (neto)	4600		0,00%		0,00%
+/- Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	4610	300	0,33%		0,00%
+/- Resultado por variaciones de valor de activos no financieros a valor razonable (neto)	4620		0,00%		0,00%
+/- Resultado por deterioro/ reversión del deterioro de activos (neto)	4630		0,00%		0,00%
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	4640		0,00%		0,00%
+/- Resultado de la enajenación de activos no corrientes o valoración de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta no incluidos dentro de las actividades interrumpidas (neto)	4650		0,00%		0,00%
+/- Otras ganancias o pérdidas (neto)	4660		0,00%		0,00%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	4680	24.043	26,37%	14.213	18,15%
+/- Gasto por impuesto sobre las ganancias	4690	-8.369	-9,18%	2.468	3,15%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	4700	15.674	17,19%	16.681	21,30%
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto) (23)	4710		0,00%		0,00%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	4720	15.674	17,19%	16.681	21,30%
+/- Intereses minoritarios	4730	-881	-0,97%	-213	-0,27%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	4740	14.793	16,22%	16.468	21,03%

VI. BALANCE CONSOLIDADO COMPARATIVO ENTRE NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL Y NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

<i>ACTIVO</i>		APERTURA DEL EJERCICIO 2005 (NIIF)	CIERRE DEL EJERCICIO 2004 (NORMA NACIONAL)
I. Gastos de establecimiento	5000		
II. Inmovilizado material	5010		
III. Inversiones inmobiliarias	5020		
IV. Fondo de comercio	5030		
V. Otros activos intangibles	5040		
VI. Activos financieros no corrientes	5050		
VII. Acciones de la sociedad dominante a largo plazo	5060		
VIII. Otros activos no corrientes	5070		
A) ACTIVO A LARGO PLAZO/ NO CORRIENTE	5080		
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	5090		
I. Existencias	5100		
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5110		
III. Otros activos financieros corrientes	5120		
IV. Acciones de la sociedad dominante a corto plazo	5130		
V. Otros activos corrientes	5140		
VI. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	5150		
Subtotal	5160		
VII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	5170		
C) ACTIVO CIRCULANTE/ CORRIENTE	5175		
TOTAL ACTIVO (A + B + C)	5180		

<i>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</i>		APERTURA DEL EJERCICIO 2005 (NIIF)	CIERRE DEL EJERCICIO 2004 (NORMA NACIONAL)
I. Capital	5190		
II. Reservas	5200		
De las que: Ajuste contra reservas por la transición a NIIF (*)	5210		
III. Otros instrumentos de patrimonio neto	5215		
IV. Menos: Valores propios	5220		
V. Ajustes por valoración	5230		
VI. Resultado del ejercicio	5240		
VII. Menos: Dividendos a cuenta	5250		
A) PATRIMONIO NETO NORMATIVA NACIONAL/ PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	5260		
B) INTERESES MINORITARIOS	5270		
TOTAL PATRIMONIO NETO SEGÚN NIIF (A + B)	5280		
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN	5290		
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	5300		
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	5310		
II. Deudas con entidades de crédito	5320		
III. Provisiones	5330		
IV. Otros pasivos no corrientes	5340		
E) PASIVO A LARGO PLAZO/ NO CORRIENTE	5350		
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	5360		
II. Deudas con entidades de crédito	5370		
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5380		
IV. Provisiones	5390		
V. Otros pasivos corrientes	5400		
Subtotal	5410		
VI. Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	5420		
F) PASIVO A CORTO PLAZO/ CORRIENTE	5425		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C + D + E + F)	5430		

(*) Línea informativa, los importes no han de computarse aritméticamente para la obtención de la cifra de "Patrimonio Neto según NIIF".

VII. DISTRIBUCION POR ACTIVIDAD DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

ACTIVIDAD		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
INMOBILIARIA	2100	347	0	91.177	78.313
	2105				
	2110				
	2115				
	2120				
	2125				
	2130				
	2135				
	2140				
(*) Obra Ejecutada Pendiente de Certificar	2145				
Total I. N. C. N	2150	347	0	91.177	78.313
Mercado Interior	2160	347	0	91.177	78.313
Exportación: Unión Europea	2170				
Países O.C.D.E.	2173				
Resto Países	2175				

(*) A completar únicamente por Empresas Constructoras

VIII. NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL PERIODO

TOTAL PERSONAS EMPLEADAS		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
	3000	1	0	241	204

IX. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención, en su caso, de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto de los comunicados en el periodo anterior. Adicionalmente, aquellas entidades que remitan balance de situación y cuenta de resultados del grupo consolidado de conformidad con las NIIF adoptadas, deberán facilitar información detallada acerca de aquellas operaciones con un impacto significativo en la posición financiera, los resultados o el patrimonio neto de la entidad o su grupo como consecuencia del deterioro de activos o de su reversión, de la valoración de activos y pasivos a valor razonable, incluidos los instrumentos derivados y operaciones de cobertura contable, de diferencias de cambio, de provisiones, de combinaciones de negocios, de actividades clasificadas como “interrumpidas” o de cualquier otra operación con efecto significativo, así como una descripción de las variaciones materiales de la rúbrica “activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas” y pasivos relacionados, de las variaciones significativas en el riesgo asumido y operaciones emprendidas para mitigarlo y de hechos posteriores al cierre, que siendo relevantes, no han sido reflejados en la información financiera presentada. Por último, se deberán distinguir claramente, tanto los comentarios realizados sobre los estados financieros consolidados como, en su caso, sobre los estados financieros individuales).

SE ADJUNTA DOCUMENTO ANEXO EXPLICATIVO DE EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

TAMBIEN SE ADJUNTA DOCUMENTO ANEXO EXPLICATIVO DE LAS DIFERENCIAS ENTRE EL INFORME SEMESTRAL 2S07 ENVIADO CON FECHA 11/03/08 Y EL PRESENTE INFORME.

X.1.) EMISIONES, REEMBOLSOS O CANCELACIONES DE EMPRÉSTITOS

(En este apartado se incluirá información individualizada de cada emisión, reembolso o cancelación de empréstitos realizada desde el inicio del ejercicio económico, por la entidad obligada a presentar la información pública periódica o, en su caso, por alguna entidad que forme parte del perímetro de la consolidación, señalando para cada emisión, reembolso o cancelación la información que se detalla en los cuadros adjuntos. Dicha información deberá ser aportada de manera separada distinguiendo entre las emisiones, reembolsos o cancelaciones que, en relación con la emisión o colocación de los valores, hayan requerido del registro de un folleto informativo en una Autoridad Competente(24) de un país miembro de la Unión Europea y aquellas que no lo hayan requerido. En el caso de emisiones, reembolsos o cancelaciones realizadas por entidades asociadas o cualquier otra distinta a las entidades dominante, dependientes o multigrupo, sólo se incluirá dicha información en la medida en que la emisión o cancelación estuviera garantizada, total o parcialmente, por la entidad dominante, o por cualquier entidad dependiente o multigrupo. Las emisiones o colocaciones de valores realizadas en el mercado monetario(25) se podrán agregar(26) por tipo de operación(27), al igual que las emisiones realizadas por una misma entidad, dentro de un mismo país siempre que tengan características similares. En el caso de que la emisión, reembolso o cancelación sea instrumentada a través de una "entidad de cometido especial"(28) se deberá mencionar expresamente esta circunstancia).

Emisión, reembolso o cancelación de empréstitos cuya emisión o colocación haya requerido del registro de un folleto en una Autoridad Competente(24) de la Unión Europea

Entidad emisora	Relación (29)	País del domicilio de resid.	Características de la emisión, reembolso o cancelación de empréstitos									
			Operación (27)	Cód. ISIN (30)	Tipo de valor	Fecha emisión, reemb., o canc.	Saldo vivo	Tipo de interés	Vto. y modalidades amortización	Mercado/s donde cotiza	Calificación crediticia	Garantías otorgadas (31)

Emisión, reembolso o cancelación de empréstitos cuya emisión o colocación no haya requerido del registro de un folleto en una Autoridad Competente(24) de la Unión Europea

Entidad emisora	Relación (29)	País del domicilio de resid.	Características de la emisión, reembolso o cancelación de empréstitos									
			Operación (27)	Cód. ISIN (30)	Tipo de valor	Fecha emisión, reemb., o canc.	Saldo vivo	Tipo de interés	Vto. y modalidades amortización	Mercado/s donde cotiza	Calificación crediticia	Garantías otorgadas (31)

X.2.) EMISIONES DE TERCEROS GARANTIZADAS POR EL GRUPO

(En este apartado se incluirá información individualizada de cada emisión, reembolso o cancelación de empréstitos que haya sido garantizada desde el inicio del ejercicio económico, por la entidad obligada a presentar la información pública periódica o, en su caso, por alguna entidad que forme parte del perímetro de la consolidación, sobre emisiones o colocaciones no incluidas en el apartado X.1.) anterior, señalando para cada una de ellas la información que se detalla en el cuadro adjunto. En el caso de que la garantía haya sido prestada por una entidad asociada o cualquier otra entidad incluida en el perímetro de la consolidación distinta de las entidades dominante, dependientes o multigrupo, sólo se incluirá dicha información en el caso de que el ejercicio de la garantía pudiera afectar de forma material(32) a los estados financieros consolidados. Las emisiones o colocaciones de valores realizadas en el mercado monetario(25) se podrán agregar(26) por tipo de operación(27), al igual que las emisiones realizadas por una misma entidad, dentro de un mismo país siempre que tengan características similares. En el caso de que la emisión, reembolso o cancelación sea instrumentada a través de una "entidad de cometido especial" (28) se deberá mencionar expresamente esta circunstancia).

Entidad emisora	Relación (33)	País del domicilio de resid.	Características de la emisión, reembolso o cancelación de empréstitos									
			Operación (27)	Cód. ISIN (30)	Tipo de valor	Fecha emisión, reemb., o canc.	Saldo vivo	Tipo de interés	Vto. y modalidades amortización	Mercado/s donde cotiza	Calificación crediticia	Garantías otorgadas (31)

XI. 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)

Anexo en la hoja siguiente (G-11b)

XII. HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

	SI	NO
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).		X
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100).		X
3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc.).	X	
4. Aumentos y reducciones del capital social o del nominal de las acciones.	X	
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos.		X
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración.	X	
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales.	X	
8. Transformaciones, fusiones o escisiones.		X
9. Cambios en la regularización institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la Sociedad o del Grupo.		X
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo.		X
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.		X
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.		X
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc.).		X
14. Otros hechos significativos.	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.

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc)

XIII. ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

- CON FECHA 17 DE ABRIL DE 2007 SE PRODUJO LA RENOVACIÓN COMPLETA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN QUEDANDO EL CONSEJO COMO SIGUE:

PRESIDENTE: D. TOMÁS ALARCÓN ZAMORA

CONSEJERO DELEGADO: D. LUIS LÓPEZ DE HERRERA-ORIA.

VOCALES: D^a. ANA ISABEL ALARCÓN SAIZ Y D. JOSÉ MANUEL ARROJO BOTIJA.

SECRETARIO NO CONSEJERO: D. EMILIO SALVADOR SOUTULLO.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 17-04-2007, HECHO RELEVANTE Nº 79.210).

- CON FECHA 17 DE ABRIL DE 2007 SE ACORDÓ TRASLADAR EL DOMICILIO DE LA SOCIEDAD A LA CALLE JOSÉ ORTEGA Y GASSET , 29 DE MADRID Y LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 17-04-2007, HECHO RELEVANTE Nº 79.210).

- CON FECHA 17 DE ABRIL DE 2007 LAS SOCIEDADES TJ CONSTRUCCIONES, S.L. Y RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L. ADQUIRIERON EL 100% DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 17-04-2007, HECHO RELEVANTE Nº 79.210).

- CON FECHA 17 DE ABRIL DE 2007 LA SOCIEDAD TRANSMITIÓ EL 99,9% QUE MANTENÍA EN LA SOCIEDAD COMERCIAL MERCANTIL, S.A.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 26-04-2007, HECHO RELEVANTE Nº 79.671).

- CON FECHA 25 DE MAYO DE 2007 LA SOCIEDAD ADQUIRIÓ VARIOS MÓDULOS DE OFICINAS DEL EDIFICIO CUZCO III DE MADRID.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 29-05-2007, HECHO RELEVANTE Nº 80.818).

- CON FECHA 29 DE JUNIO DE 2007 TUVO LUGAR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA SOCIEDAD COMUNICÁNDOSE A LA CNMV LOS ACUERDOS ADOPTADOS.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 06-07-2007, HECHO RELEVANTE Nº 82.056).

- CON FECHA 24 DE JULIO DE 2007 LA SOCIEDAD ADQUIRIÓ DOS EDIFICIOS EN EL PARQUE EMPRESARIAL CRISTALIA EN VIA DE LOS POBLADOS S/N DE MADRID.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 24-07-2007, HECHO RELEVANTE Nº 82.470).

- CON FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2007 SE COMUNICA LA NUEVA COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE AUDITORÍA.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 27-09-2007, HECHO RELEVANTE Nº 84.251).

- CON FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2007 SE ACUERDA POR PARTE DE LA JUNTA GENERAL DE LA SOCIEDAD EL CAMBIO DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL POR LA ACTUAL DE ALZA REAL ESTATE, S.A. Y POR TANTO TAMBIEN SE MODIFICA EL ARTÍCULO 1º DE SUS ESTATUTOS SOCIALES.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 03-10-2007, HECHO RELEVANTE Nº 84.501).

- CON FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 2007 EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN HA ACORDADO PROPONER A LA JUNTA DE ACCIONISTAS UNA OPERACIÓN DE REDUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 29-11-2007, HECHO RELEVANTE Nº 86.660).

- CON FECHA 3 DE DICIEMBRE DE 2007 LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS HA ACORDADO UNA OPERACIÓN DE REDUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE CAPITAL, SOLICITAR LA ADMISIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES DE BARCELONA Y APROBAR EL NUEVO TEXTO DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 05-12-2007, HECHO RELEVANTE Nº 87.023).

- CON FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2007 RESULTÓ INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID LA ESCRITURA PÚBLICA EN LA QUE SE ELEVAN A PÚBLICO LOS ACUERDOS DE

REDUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 27-12-2007, HECHO RELEVANTE N° 87.683).

- CON FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 2007 HA SIDO APROBADO Y DEPOSITADO EL FOLLETO INFORMATIVO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL Y ADMITIDAS A COTIZACIÓN LAS NUEVAS ACCIONES RELATIVAS A DICHA AMPLIACIÓN.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 28-12-2007, HECHO RELEVANTE N° 87.749).

- CON FECHA 3 DE DICIEMBRE DE 2007 QUEDÓ CONSTITUIDA LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A CNMV: 07-02-2008, HECHO RELEVANTE N° 89.107).

XIV. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS(34)

En relación con la información a incluir en este apartado, se estará a lo dispuesto en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas(35) que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, teniendo en cuenta lo establecido en las instrucciones para la cumplimentación del informe semestral.

1. OPERACIONES REALIZADAS CON LOS ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS DE LA SOCIEDAD(36)

Código (37)	Descripción de la operación(37)	A/I (38)	Ac/An (39)	Importe (miles de Euros)	Benef/Pérdida(40) (miles de Euros)	CP/LP (41)	Parte Vinculada (42)

Otros Aspectos (43)**2. OPERACIONES REALIZADAS CON ADMINISTRADORES Y DIRECTIVOS DE LA SOCIEDAD(36)**

Código (37)	Descripción de la operación(37)	A/I (38)	Ac/An (39)	Importe (miles de Euros)	Benef/Pérdida(40) (miles de Euros)	CP/LP (41)	Parte Vinculada (42)
026	Remuneraciones	Información Individual	Actual	60	-60	CP	TOMAS ALARCON ZAMORA
026	Remuneraciones	Información Individual	Actual	45	-45	CP	LUIS LOPEZ DE HERRERERIA

Otros Aspectos (43)**3. OPERACIONES REALIZADAS ENTRE PERSONAS, SOCIEDADES O ENTIDADES DEL GRUPO(36)**

Código (37)	Descripción de la operación(37)	A/I (38)	Ac/An (39)	Importe (miles de Euros)	Benef/Pérdida(40) (miles de Euros)	CP/LP (41)	Partes Vinculadas (42)
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	2.456	0	CP	TJ CONSTRUCCIONES, S.L.
021	Intereses devengados pero no pagados	Información Individual	Actual	39	-39	CP	TJ CONSTRUCCIONES, S.L.
033	Otras (especificar)	Información Individual	Actual	-1.900	0	CP	TJ CONSTRUCCIONES, S.L.
023	Dividendos y otros beneficios distribuidos	Información Individual	Actual	1.900	1.900	CP	TJ CONSTRUCCIONES, S.L.
001	Compras de bienes (terminados o no)	Información Agregada	Actual	1.250	0	CP	RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L.
001	Compras de bienes (terminados o no)	Información Agregada	Actual	4.277	0	CP	TJ AGRICULTURA, S.L.
010	Recepción de servicios	Información Agregada	Actual	423	0	CP	OTROS
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	-600	-14	CP	GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES, S.L.
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	428	0	CP	OTROS
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	-280	0	CP	OTROS
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	2.350	45	CP	RODEX AGRUPADA COMUNICACIÓN, S.L.

016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	-230	0	CP	TERLEMUDES, S.L.
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	128	0	CP	TJ AGRICULTURA, S.L.
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	-371	0	CP	TJ AGRICULTURA, S.L.
016	Acuerdos de financiación: préstamos	Información Agregada	Actual	300	0	CP	TOLUS CAPITAL, S.L.
023	Dividendos y otros beneficios distribuidos	Información Agregada	Anterior	165	165	CP	CORREDOR DEL HENARES CONSTRUCCIONES COHE, S.L.

Otros Aspectos (43)

033 DEVOLUCIÓN PARCIAL PRÉSTAMO RECIBIDO POR ALZA REAL ESTATE, S.A.

4. OPERACIONES CON OTRAS PARTES VINCULADAS(36)

Código (37)	Descripción de la operación(37)	A/I (38)	Ac/An (39)	Importe (miles de Euros)	Benef/Pérdida(40) (miles de Euros)	CP/LP (41)	Parte Vinculada (42)
033	Otras (especificar)	Información Individual	Anterior	1.000	0	CP	VIVIENDAS DE LA SAGRA, S.L.

Otros Aspectos (43)

ALZA REAL ESTATE, S.A. HA SIDO BENEFICIARIO EN CALIDAD DE CESIONARIO DE UN CONTRATO DE ARRAS SOBRE UN BIEN INMUEBLE EN EL QUE ACTUÓ COMO CEDENTE LA SOCIEDAD VIVIENDAS DE LA SAGRA, S.L.

XV. INFORME ESPECIAL DE LOS AUDITORES

(Este apartado sólo deberá ser completado en la información correspondiente al I Semestre del ejercicio siguiente al último cerrado y auditado, y será de aplicación para aquellas sociedades emisoras que, de conformidad con lo previsto en el apartado decimotercero de la Orden Ministerial de 18 de enero de 1991, resulten obligadas a la presentación de un informe especial de sus auditores de cuentas, cuando el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio inmediato anterior hubiera denegado la opinión o contuviere una opinión adversa o con salvedades. En el mismo, se incluirá la mención de que se adjunta como anexo de la información semestral el referido informe especial de los auditores de cuentas, así como la reproducción de la información o manifestaciones aportadas o efectuadas por los Administradores de la Sociedad sobre la situación actualizada de las salvedades incluidas por el auditor en su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior y que, de conformidad con las Normas Técnicas de Auditoría aplicables, hubiere servido de base para la elaboración del mencionado informe especial).

INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACION DEL INFORME SEMESTRAL (GENERAL)

- Los datos numéricos solicitados, salvo indicación en contrario, deberán venir expresados en miles de euros, sin decimales, efectuándose los cuadros por redondeo.
- Las cantidades negativas deberán figurar con un signo menos (-) delante del número correspondiente.
- Junto a cada dato expresado en cifras, salvo indicación en contrario, deberá figurar el del periodo correspondiente al ejercicio anterior.
- Se entenderá por normas internacionales de información financiera adoptadas (NIIF adoptadas), aquéllas que la Comisión Europea haya adoptado de acuerdo con el procedimiento establecido por el Reglamento (CE) No 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002.
- La información financiera contenida en este modelo se cumplimentará conforme a la normativa y principios contables de reconocimiento y valoración que sean de aplicación a la entidad para la elaboración de los estados financieros del periodo anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta.

Hasta los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2007, las sociedades, excepto las entidades de crédito, que por aplicación de lo dispuesto en el Código de Comercio, se encuentren obligadas a formular las cuentas anuales consolidadas, y a la fecha de cierre de ejercicio únicamente hayan emitido valores de renta fija admitidos a cotización en una Bolsa de Valores, y que hayan optado por seguir aplicando las normas contenidas en la sección tercera, del título III del libro primero del Código de Comercio y las normas que las desarrollan, siempre y cuando no hubieran aplicado en un ejercicio anterior las NIIF adoptadas, presentarán la información pública periódica consolidada en los modelos de los apartados IV y V referidos a la normativa contable en vigor de carácter nacional.
- La información a incluir dentro del epígrafe Evolución de los Negocios deberá permitir a los inversores formarse una opinión, con conocimiento de causa suficiente, acerca de la actividad desarrollada por la entidad y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por el avance, así como de la situación financiera y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la entidad.
- Definiciones:
 - (1) Variación de las sociedades que forman el grupo consolidado: se recogerán exclusivamente aquellas sociedades que, con relación a las cuentas anuales consolidadas del último ejercicio cerrado, se hubieran incorporado o excluido en el proceso de consolidación.
 - (2) Las distintas rúbricas que componen el Inmovilizado se presentarán netas de amortizaciones acumuladas y provisiones.
 - (3) Los Gastos a distribuir en varios ejercicios comprenderán los gastos de formalización de deudas (gastos de emisión y modificación de valores de renta fija y de formalización de deudas, entre los que se incluyen los de escritura pública, impuestos, confección de títulos y otros similares), los gastos por intereses diferidos de valores negociables (diferencia entre el importe de reembolso y el precio de emisión de valores de renta fija y otros pasivos análogos) y los gastos por intereses diferidos (diferencia entre el importe de reembolso y la cantidad recibida en deudas distintas a las representadas en valores de renta fija). Las compañías del sector eléctrico incluirán, además, dentro de este epígrafe, las cuentas de periodificación propias de su sector.
 - (4) Los Ingresos a distribuir en varios ejercicios comprenderán las subvenciones de capital, las diferencias positivas de cambio, los ingresos por intereses diferidos (intereses incorporados al nominal de los créditos concedidos en operaciones de tráfico, cuya imputación a resultados deba realizarse en ejercicios futuros) y otros ingresos a distribuir en varios ejercicios.
 - (5) La parte de las deudas a largo plazo con vencimientos inferiores a 12 meses deberá reclasificarse, dentro de la rúbrica correspondiente, en Acreedores a corto plazo.
 - (6) El Importe neto de la cifra de negocio comprenderá los importes de la venta de productos y los de prestación de

servicios correspondientes a las actividades ordinarias de la sociedad deducidas las bonificaciones y demás reducciones sobre ventas, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con la citada cifra de negocios.

(7) En la rúbrica Otros ingresos se englobarán los ingresos accesorios a la explotación, los trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado (excepto los intereses y diferencias de cambio capitalizados) y las subvenciones a la explotación (no incluir las subvenciones de capital transferidas al resultado del período).

(8) En la rúbrica Gastos externos y de explotación se incluirán:

- Los trabajos realizados por otras empresas, los servicios exteriores (arrendamientos, reparaciones, transportes, seguros, energía, etc.); los tributos (excepto el impuesto sobre beneficios) y otros gastos de gestión.
- La dotación a las provisiones para riesgos y gastos de explotación (grandes reparaciones, etc; excluida la dotación para pensiones y obligaciones similares que habrá de imputarse a gastos de personal).

(9) Otros gastos e ingresos comprenderán los beneficios o las pérdidas que corresponden a los partícipes no gestores en las operaciones reguladas por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio y en otras operaciones en común de análogas características.

(10) La Variación de las provisiones de circulante comprenderá las dotaciones realizadas en el periodo, deducidos los excesos y aplicaciones, destinadas a realizar correcciones valorativas por depreciaciones de carácter reversible en las existencias, clientes y deudores. Asimismo, incluirá las pérdidas por insolvencias firmes de clientes y deudores.

(11) Las Dotaciones a la amortizaciones y provisiones financieras comprenderán las dotaciones realizadas en el período, deducidos los excesos y las aplicaciones, destinadas a realizar correcciones valorativas por depreciaciones de carácter reversible en valores mobiliarios (exceptuados los que correspondan a participaciones en el capital de sociedades del grupo o asociadas) y otros valores negociables y en créditos no comerciales a corto y largo plazo.

(12) Los Resultados procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control comprenderán los beneficios y pérdidas producidas por la enajenación de inmovilizado inmaterial o material y de participaciones en capital a largo plazo en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, o por la baja en inventario total o parcial, como consecuencia de pérdidas por depreciaciones irreversibles de dichos activos.

(13) La Variación de las provisiones de inmovilizados inmateriales, materiales y de cartera de control comprenderá las dotaciones realizadas en el periodo, deducidos los excesos y las aplicaciones, destinadas a realizar correcciones valorativas por depreciaciones de carácter reversible en el inmovilizado inmaterial y material, así como en participaciones en capital a largo plazo en empresas del grupo y asociadas.

(14) Los Resultados por operaciones con acciones y obligaciones propias comprenderán los beneficios o pérdidas producidas con motivo de la amortización de obligaciones o de la enajenación de acciones y obligaciones emitidas por la empresa.

(15) Los Resultados de ejercicios anteriores comprenderán los resultados relevantes correspondientes a ejercicios anteriores, y que dada su importancia relativa no se pueden contabilizar por su naturaleza.

(16) Los Otros resultados extraordinarios comprenderán:

- El importe de las subvenciones de capital traspasado al resultado del periodo.
- Los ingresos y gastos extraordinarios de cuantía significativa, que no se consideran periódicos al evaluar los resultados futuros de la empresa.

(17) Las Reservas de sociedades consolidadas incluirán tanto las correspondientes a sociedades integradas por el método de integración global o proporcional, como las correspondientes a sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia.

(18) y (19) Las rúbricas Resultados y diferencias de conversión (aparecen únicamente en consolidación) recogerán las diferencias de cambio que surjan por la conversión de saldos en moneda extranjera de sociedades consolidadas (tanto por integración global o proporcional como por puesta en equivalencia).

- (20) Otras reservas: dentro de esta rúbrica se incluyen las reservas por revalorización de activos materiales e intangibles y otras reservas distintas de las ganancias acumuladas.
- (21) Ganancias acumuladas: dentro de esta rúbrica se incluirán los resultados generados en el ejercicio corriente o en ejercicios anteriores no distribuidos a los accionistas.
- (22) Otros pasivos no corrientes: en esta rúbrica se incluirán, entre otras partidas, las obligaciones por prestaciones post-empleo a empleados u otras remuneraciones a largo plazo.
- (23) Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto): dentro de esta rúbrica se presentará la cifra neta de impuestos correspondiente a:
- (i) el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas; y
 - (ii) el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta, o bien por la enajenación o disposición por otros medios de los activos o grupos enajenables de elementos que constituyan la actividad interrumpida.
- (24) Autoridad Competente de un país miembro de la Unión Europea: la que designe el Estado miembro de origen según se define en el artículo 2.1.m. de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores.
- (25) Emisiones de valores en el mercado monetario: a los efectos de la presente Circular, se considerarán como tales las emisiones de valores que gocen de elevada liquidez, concurriendo necesariamente que los mismos estén admitidos y sean negociados en un mercado secundario organizado, oficial o no, que sean valores prontamente realizables y que su plazo de vencimiento o remanente de amortización sea inferior o igual a dieciocho meses.
- (26) Agregación de emisiones o colocaciones: se agregarán por el total de saldo vivo a la fecha a la que se refiere la presente información pública periódica, aportando valores promediados en el caso de los epígrafes de tipo de interés, vencimiento y calificación crediticia u otros valores siempre que fueran más significativos.
- (27) Operación: se consignará una de las siguientes claves según el tipo de operación realizada: “E” para emisiones, “R” para reembolsos o “C” para cancelaciones.
- (28) Entidad de cometido especial (vehículo especial de financiación): todo tipo de entidad, perteneciente o no al grupo de la entidad obligada a presentar la información pública periódica, creada para alcanzar un objetivo concreto y perfectamente definido de antemano (por ejemplo, para llevar a cabo un arrendamiento financiero, actividades de investigación y desarrollo o la titulización de activos), cualquiera que sea su forma jurídica, y que habitualmente están sujetas a condiciones legales que imponen límites estrictos, y a veces permanentes, a los poderes que sus órganos de gobierno, consejeros o directivos poseen sobre las actividades de dicha entidad.
- (29) Relación (Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos): se recogerá el tipo de relación con la entidad que presenta la información pública periódica: sociedad dominante, dependiente, multigrupo, asociada o cualquier otra entidad que sea incluida en el perímetro de la consolidación.
- (30) ISIN (International Securities Identification Numbering system): se consignará el ISIN correspondiente en aquellas emisiones que tengan asignado dicho código. En otro caso, se consignará “N/A”.
- (31) Garantías otorgadas: se señalará el tipo de garantía otorgada, así como la entidad que otorga la misma.
- (32) Garantía que pudiera afectar de forma material a los estados financieros: a los efectos de la presente información, se considerará que el ejercicio de la garantía puede afectar de forma material cuando la omisión o inclusión errónea del impacto de la ejecución de la garantía en la información proporcionada pudiera, individualmente o de forma agregada, influir en las decisiones económicas del usuario de dicha información.
- (33) Relación (Emisiones de terceros garantizadas por el grupo): se recogerá el tipo de relación existente entre la entidad que presenta la información pública periódica, o cualquiera incluida en el perímetro de la consolidación, y la entidad cuya emisión o colocación haya sido garantizada, cualquiera que ésta sea. En su caso, se indicará la relación entre la entidad garante y la entidad obligada a presentar la información pública periódica.

(34) Partes vinculadas: una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre la otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Se presume la existencia de control cuando concurre alguno de los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Se entiende por influencia significativa aquella que permite a quien la ejerce, influir en las decisiones financieras y operativas de la entidad, aunque no ejerza el control sobre ésta. A los efectos de la presente Circular, la existencia de influencia significativa se evidencia, salvo prueba en contrario, a través de uno o varios de los siguientes supuestos:

- a) representación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada;
- b) participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones;
- c) transacciones de importancia relativa entre el inversor y la participada;
- d) intercambio de personal directivo; o
- e) suministro de información técnica esencial.

Sin perjuicio de lo anterior, para considerar la existencia de influencia significativa se tendrá en cuenta, en su caso, lo previsto en la Directiva 2002/87/CE, de 16 de diciembre.

(35) Operaciones vinculadas: la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, considera operaciones vinculadas toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. No será necesario informar sobre operaciones entre sociedades o entidades de un mismo grupo consolidado, siempre y cuando hubieran sido objeto de eliminación en el proceso de elaboración de la información financiera consolidada y formaran parte del tráfico habitual de las sociedades o entidades en cuanto a su objeto y condiciones. Tampoco es necesario informar de operaciones que, perteneciendo al giro o tráfico ordinario de la compañía, se efectúen en condiciones normales de mercado y sean de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

(36) La información sobre partes vinculadas se presentará desglosada bajo los epígrafes que establece el apartado cuarto de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre. A efectos del apartado cuarto letra C) de la mencionada Orden, se informará exclusivamente sobre las operaciones entre partes vinculadas que afecten a la entidad que informa o a su grupo.

(37) Código y descripción de la operación: en todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas, cuyo código asociado se detalla en la tabla a continuación:

Código Operación

- 001 Compras de bienes (terminados o no)
- 002 Ventas de bienes (terminados o no)
- 003 Compras de inmovilizado material
- 004 Compras de inmovilizado intangible
- 005 Compras de inmovilizado financiero
- 006 Ventas de inmovilizado material
- 007 Ventas de inmovilizado intangible
- 008 Ventas de inmovilizado financiero
- 009 Prestación de servicios
- 010 Recepción de servicios
- 011 Contratos de colaboración
- 012 Contratos de arrendamiento financiero
- 013 Contratos de arrendamiento operativo
- 014 Transferencias de investigación y desarrollo

- 015 Acuerdos sobre licencias
- 016 Acuerdos de financiación: préstamos
- 017 Acuerdos de financiación: aportaciones de capital (ya sean en efectivo o en especie)
- 018 Acuerdos de financiación: otros (especificar)
- 019 Intereses abonados
- 020 Intereses cargados
- 021 Intereses devengados pero no pagados
- 022 Intereses devengados pero no cobrados
- 023 Dividendos y otros beneficios distribuidos
- 024 Garantías y avales
- 025 Contratos de gestión
- 026 Remuneraciones
- 027 Indemnizaciones
- 028 Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida
- 029 Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc)
- 030 Compromisos por opciones de compra
- 031 Compromisos por opciones de venta
- 032 Otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada
- 033 Otras (especificar)

(38) Información Agregada (A) o Individualizada (I): la información a incluir en la tabla podrá agregarse cuando se trate de partidas de contenido similar. No obstante, deberá facilitarse información de carácter individualizado sobre aquellas operaciones que fueran significativas por su cuantía o relevantes para una adecuada comprensión de la información pública periódica. En cuanto a la consideración de una operación como significativa por su cuantía o relevante para una adecuada comprensión de los estados financieros, se estará a lo dispuesto en el apartado quinto de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre información de operaciones con partes vinculadas.

Se considerarán operaciones vinculadas significativas por su cuantía, las que excedan del giro o tráfico ordinario de la sociedad y tengan carácter significativo con arreglo a los parámetros previstos en la Directiva 2002/87/CE de 16 de diciembre. En todo caso, a efectos de la presente Circular, se considerarán operaciones vinculadas significativas por su cuantía, aquéllas cuyo desglose sea necesario para una adecuada comprensión de la información financiera suministrada.

Por otro lado, se consideran operaciones relevantes para una adecuada comprensión de la información pública periódica aquellas en las que intervengan, directa o indirectamente, miembros del Consejo de Administración y la sociedad emisora o alguna empresa del grupo, siempre y cuando no pertenezcan al giro o tráfico ordinario, y no se efectúen en condiciones normales de mercado.

(39) Actual (Ac)/Anterior(An): periodo en el cual se originó la operación. En este sentido deberán incluirse tanto las operaciones concertadas desde el inicio del ejercicio económico hasta la fecha de cierre del período al que se refiere la información pública periódica (Ac), como aquellas realizadas con anterioridad al inicio del ejercicio económico aún no extinguidas (An).

(40) Beneficio/Pérdida: se entenderá por beneficio o pérdida devengada, la diferencia entre el valor en libros y el precio de la transacción.

(41) Condiciones y plazos de pago: en caso de que la información se presente de forma agregada, deberá clasificarse atendiendo al plazo existente hasta el vencimiento de la operación, esto es, Corto Plazo (CP) o Largo Plazo (LP). Si por el contrario se trata de información individualizada, deberá concretarse el plazo así como las condiciones de pago correspondientes a la operación en concreto.

(42) Parte(s) vinculada(s): si se tratase de información individualizada, deberá detallarse el nombre o denominación social de la(s) parte(s) vinculada(s) involucrada(s) en la operación. No será necesario rellenar este campo en caso de que la información se presente de manera agregada.

(43) Otros aspectos: en este apartado deberá suministrarse información acerca de las políticas de precios empleadas, las garantías otorgadas y recibidas, así como sobre cualquier otro aspecto de las operaciones que permita una

adecuada interpretación de la transacción efectuada, incluyendo información sobre operaciones que no hayan sido efectuadas en condiciones de mercado, para las cuales deberá indicarse cuál hubiera sido el beneficio o la pérdida registrada por la entidad que informa o su grupo, si la transacción se hubiese realizado a precios de mercado.



ALZA REAL ESTATE, S.A.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

INFORMACION EJERCICIO 2007

INDICE

	Página
1. ACTIVIDAD DEL GRUPO	1
2. MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES	6
3. . CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	9
4. REORGANIZACIÓN CORPORATIVA	10
5. PREVISIONES DE CAPITALIZACIÓN	12
6. EMPLEADOS	13
7. EVOLUCIÓN DE PRE-VENTAS	14

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

1.1.- Origen y Actividad: El Grupo ALZA actual se ha configurado como tal el pasado 20 de diciembre de 2007, fecha en que se registró la Escritura de Ampliación de Capital Social, con la toma de control por parte de ALZA Real Estate de las Sociedades que formaban el Grupo T.J. Construcciones y los intereses de Rodex Agrupada Comunicación, S.L. en el mismo (hasta entonces TJ Construcciones y RODEX eran los accionistas de ALZA Real Estate).

Las actividades del grupo se centran en el Sector Inmobiliario, completando la cadena de valor, desarrollando en la actualidad las actividades de:

- o Patrimonio en Renta
- o Promoción Residencial y Comercial.
- o Construcción
- o Reserva de Suelo.

1.2.- Las sociedades del Grupo ALZA.

El proceso de redimensionamiento y reestructuración de ALZA se inició el pasado 17 de abril de 2007, con la toma de control de la Sociedad por parte de T.J. Construcciones, S.L. (80%) y de Rodex Agrupada Comunicación, S.L. (20%). Dicha operación supuso la reorganización corporativa y funcional del Grupo, asumiendo ALZA la condición de nueva entidad cabecera del mismo, mediante la adquisición por esta de la mayoría de las entidades que conforman el Grupo TJ, mediante canje de acciones a través de una ampliación de Capital Social de 108.177.045 € (acciones de 1 € de valor nominal) y una prima de emisión de 73.706.682,79 €.

Con la finalización del proceso mencionado, que ha culminado el pasado 28 de diciembre de 2007, con la admisión a cotización de la ampliación de capital mencionada, ALZA se ha situado al frente de un grupo de sociedades cuyas actividades fundamentales se centran en los negocios de adquisición de activos en renta, promoción inmobiliaria y construcción.

La operación ha conseguido los siguientes objetivos:

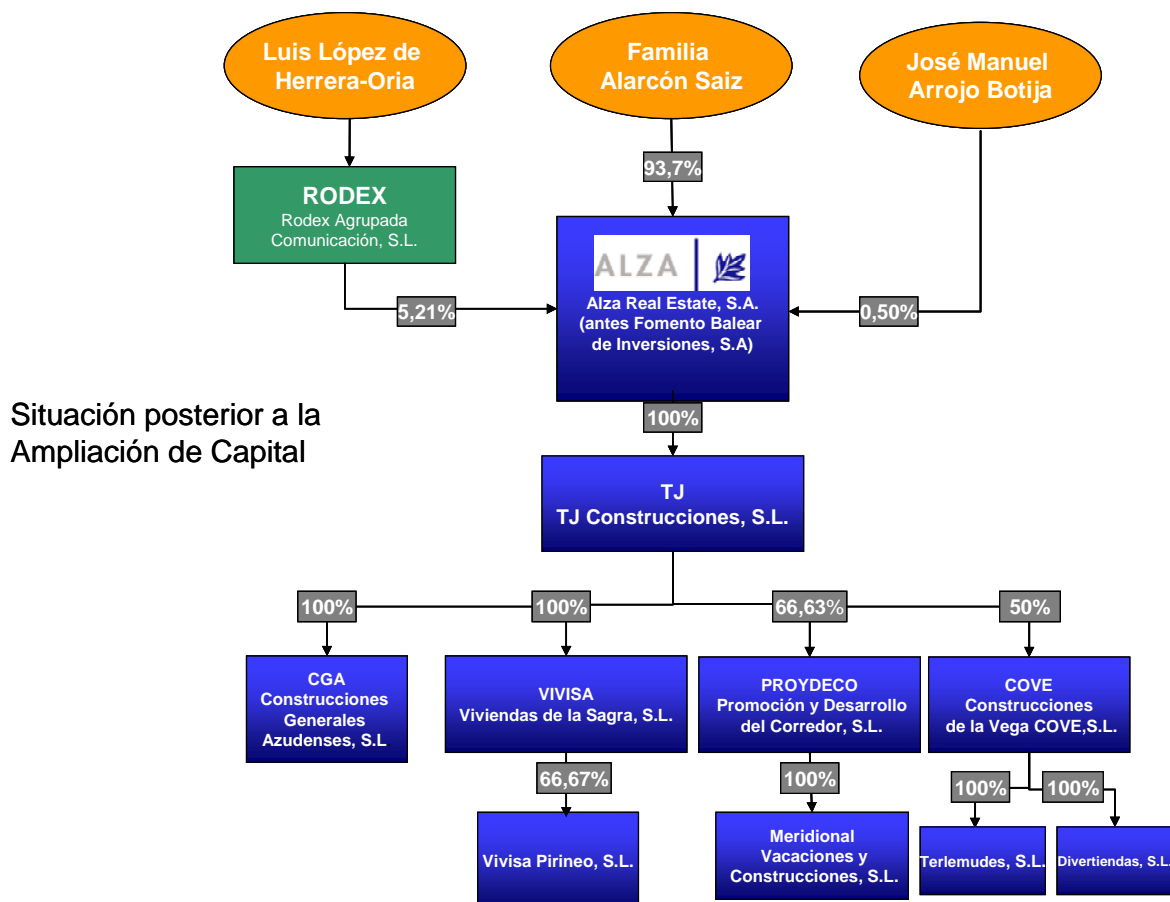
- Integrar las actividades y entidades del Grupo TJ en ALZA para la explotación agregada de sus actividades desde esta entidad.
- Conformar a ALZA como entidad dominante de un Grupo Inmobiliario diversificado el cual, desde su actual situación de compañía admitida en el mercado de corros de la Bolsa de Barcelona, iniciará en un segundo momento su consolidación como proyecto bursátil al objeto de alcanzar la capacidad financiera necesaria para, mediante la apelación a los inversores, obtener los recursos necesarios para financiar los proyectos de inversión.
- Obtener una gestión empresarial más lógica, eficiente y transparente mediante la situación de ALZA - sociedad cotizada - como sociedad matriz al frente del Grupo TJ que quedará sometido en sus actividades al control del mercado y las exhaustivas reglas de transparencia en favor de sus socios actuales e inversores.

Con dicha operación se ha logrado centralizar la planificación y la toma de decisiones con el fin de incidir en el mejor desarrollo de las actividades de las entidades participadas; de comenzar a facilitar la percepción externa del grupo; de diversificar las actividades del grupo, participando en nuevos negocios a través de la sociedad holding con la atracción de nuevos inversores; de controlar la gestión de las entidades participadas por la entidad holding que se encargará de lograr una mayor coordinación y aprovechamiento de los recursos de cada empresa, adoptando políticas de colaboración entre estas empresas participadas, así como de mejorar la capacidad comercial, de administración y de negociación con terceros.

El conjunto de Sociedades, participaciones y actividades principales se indican en el siguiente cuadro:

SOCIEDADES	% Directo	% Indirecto	% Total	Actividades
ALZA Real Estate, S.A.	-	-	-	Matriz y Patrimonio en Renta
T.J. Construcciones, S.L.	100	-	100	Promoción, Patrimonio en Renta y Reserva de Suelo
Construcciones Generales Azudenses, S.L.	-	100	100	Construcción
Viviendas de la Sagra, S.L. (VIVISA)	-	100	100	Promoción y Patrimonio en Renta
Vivisa Pirineo, S.L.	-	66,67	66,67	Promoción
Promoción y Desarrollo del Corredor, S.L. (PROYDECO)	-	66,63	66,63	Promoción y Reserva de Suelo
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	-	66,63	66,63	Reserva de Suelo
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	-	50	50	Reserva de Suelo y Patrimonio en Renta
Terlemudes, S.L.	-	50	50	Promoción
Divertiendas, S.L.	-	50	50	Comercio al por menor
Henares Arquitectura, S.L.	-	100	-	Inactiva
Corredor del Henares Construcciones COHE, S.L.	-	33	33	Inactiva

El esquema de la configuración del Grupo ha resultado según el siguiente gráfico:



Todas las Sociedades forman parte del perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2007.

1.3.- Estructura de Ingresos

Tras la ampliación de capital, que ha supuesto la integración efectiva de la sociedad T.J. Construcciones, S.L. en ALZA, la composición de los ingresos del Grupo ha quedado estructurada de la siguiente forma:



Patrimonio en renta: ingresos derivados del alquiler del patrimonio en renta.

Promoción inmobiliaria: Ejecución de proyectos de promociones inmobiliarias en el sector terciario y residencial así como venta de patrimonio inmobiliario con reformas.

Construcción: uno de los objetivos a corto plazo que se está materializando en el Grupo ALZA es que su filial Construcciones Generales Azudenses, S.L. realice la actividad de construcción para terceros.

Reserva de suelo: Adquisición, parcelación, urbanización y enajenación de terrenos y solares.

Otros servicios: servicios de explotación, de asesoramiento, etc.

Ingresos financieros: ingresos de carácter financiero por cobro de dividendos, intereses, enajenación de activos financieros etc.

a) Patrimonio en Renta

A 31 de diciembre de 2007 el patrimonio en renta del grupo estaba compuesto por las siguientes propiedades:

- 7.540 m2 en nave industrial en Coslada (Madrid), con un valor de mercado de 10 millones de €, cuya adquisición final y entrada en explotación se ha producido en el ejercicio 2007, alquiladas a DHL que mantiene en dicha ubicación su sede en España.
- 467 m2 en oficinas en Madrid, calle General Perón (Madrid), propiedad de VIVISA, valoradas en 3 millones de €.
- 3.960 m2 en Residencia para la 3ª Edad en Meco (Madrid), propiedad de COVE, con un valor de 6,5 millones de €.
- 5.076 m2 en Centro comercial en Meco (Madrid), propiedad de COVE, con una valoración de 9 millones de €.
- 2.377 m2 de oficinas en Madrid, Paseo de la Castellana 135 (Edificio Cuzco III) (Madrid), propiedad de ALZA, valoradas en 16 millones de €.
- Anticipo de ALZA sobre dos edificios con 17.337 m2 en la Vía de los Poblados (Madrid) dentro del Parque Empresarial Crystalia, situado en la prolongación del Campo de las Naciones. Los dos edificios son de obra nueva, estarán comercializados al 100% en la fecha de materialización de la compraventa.

Hasta ahora el segmento de Patrimonio en Renta no tenía un peso importante dentro del Grupo ALZA, sin embargo dado que uno de los objetivos a corto plazo del Grupo es la potenciación de dicha actividad, las últimas adquisiciones de ALZA Real Estate, S.A. se han realizado con esa finalidad.

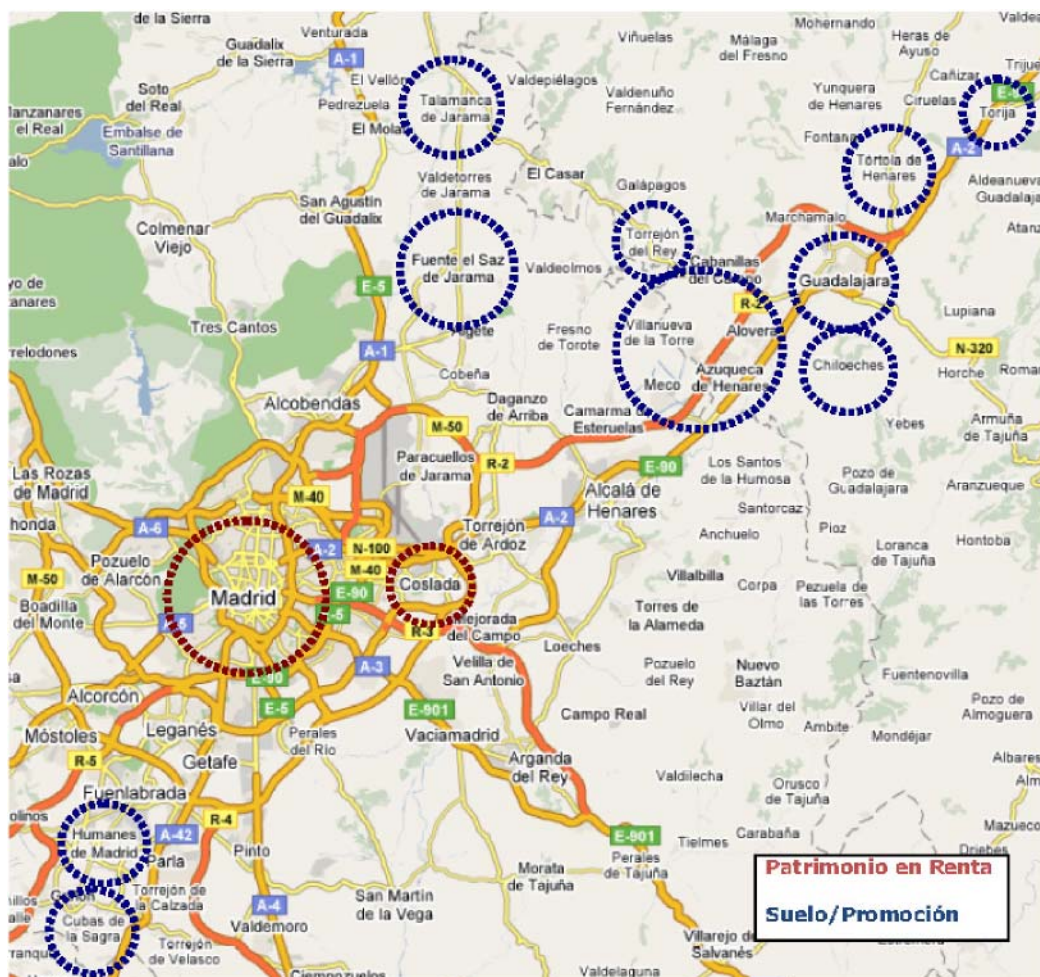
b) Promoción

Es la actividad tradicional del Grupo desde la constitución de T.J. Construcciones, S.L., habiendo construido y promocionado desde ese momento hasta nuestros tiempos más de 5.000 viviendas.

Por lo tanto el Grupo tiene una experiencia contrastada gracias a los años que lleva dedicado a promover desarrollos urbanísticos en diferentes zonas de la geografía española concentrándose de forma notable en el Corredor del Henares. Se trata de una zona de importancia empresarial por su ubicación estratégica: próximo a la capital, al Recinto Ferial (Parque Ferial Juan Carlos I) y al aeropuerto. Además, dispone de buenas comunicaciones, sobre todo mediante ferrocarril (la atraviesan dos líneas, la de ferrocarril convencional y la de Alta Velocidad, con estaciones en Madrid y Guadalajara) y carretera (tiene dos vías de alta capacidad, la autovía A-2 y la autopista R-2).

El paisaje humano e industrial ha configurado una continuidad urbana desde Madrid hasta la ciudad de Guadalajara en el que sobresalen, por número de habitantes los siguientes municipios: Alcalá (205.000), Torrejón (115.000), Coslada (90.000), Guadalajara (74.000), San Fernando de Henares (40.000), Azuqueca (28.000), Mejorada del Campo (21.000) y Meco (12.500).

En el siguiente mapa se resaltan los municipios de Madrid y del Corredor en los cuales tiene intereses el Grupo:



Actualmente, la actividad de promoción se desarrolla fundamentalmente en los alrededores de Madrid en primera vivienda (libre y protegida), si bien también se está presente en desarrollos terciarios.

El Grupo además cuenta con una importante cartera de suelo a nivel nacional, principalmente en las Comunidades Autónomas de Madrid, Castilla la Mancha, Andalucía y Aragón, lo cual supone un volumen total de producción superior a 15.000 viviendas, lo que garantiza la actividad promotora aproximadamente hasta el año 2020.

c) Construcción

Dentro del Grupo, Construcciones Generales Azudenses, S.L. (CGA) es la sociedad especializada en las actividades constructoras del mismo.

Desde su creación en 1996 CGA ha venido realizando proyectos de toda índole, caracterizándose por el cumplimiento de los requerimientos exigidos y del tiempo acordado en la realización del mismo.

Si bien en la actualidad un gran porcentaje de su carga de trabajo está dirigida a cubrir las necesidades de las distintas sociedades del Grupo, uno de los objetivos del mismo es incrementar en el corto plazo la realización de obras para terceros. Para ello en CGA se han creado tres líneas de negocio:

- Edificación: En la actualidad es la más importante de la compañía y la actividad para la que fue creada, acumulando una amplia experiencia constructiva que le permite emprender proyectos de envergadura. El volumen constructivo en los últimos años ha alcanzado las 400-500 viviendas/año fundamentalmente realizado en las provincias de Guadalajara y Madrid.
- Rehabilitación: ante las necesidades por parte de empresas, instituciones y particulares en su zona de influencia, se ha puesto en marcha un departamento específico que se dedica a la realización de reformas, habiéndose realizado ya algunos proyectos para clientes institucionales, como son los Ayuntamientos de Azuqueca de Henares y Alovera, SESCAM y la Diputación de Guadalajara.
- Obra Civil: Con el objeto de diversificar el negocio, se ha creado recientemente este departamento.

2. MAGNITUDES FINANCIERAS MÁS RELEVANTES

Las cuentas anuales consolidadas de Alza Real Estate, S.A. a 31 de diciembre de 2007 se han realizado siguiendo los principios de adquisición inversa de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea (NIIF-UE): TJ Construcciones S.L como sociedad cabecera de la familia Alarcón, adquirió un 80% de Alza Real Estate por un importe aproximado de 3 millones de euros aportando posteriormente el Grupo TJ por un importe aproximado de 181 millones de euros. Dada el valor sustancialmente inferior de Alza se considera que a efectos NIIF-UE la adquirente es TJ Construcciones, S.L. Asimismo, dado que las transacciones de Alza Real Estate S.A. desde el 1 de enero de 2007 hasta el día de la adquisición en abril de 2007 han sido irrelevantes no se ha considerado la presentación de las mismas en columnas separadas. La cuenta de resultados individual de Alza Real Estate, S.A. a 31 de diciembre de 2007 atestigua la irrelevancia de las transacciones de dicha sociedad. En concreto, las cuentas estatutarias de dicha sociedad reflejan para todo el ejercicio 2007 una cifra de negocios de 347 miles de euros y un beneficio neto de impuestos de 1.304 miles de euros.

A efectos comparativos las cifras del ejercicio 2006 representan el Grupo combinado TJ, dado su carácter de adquirente a efectos NIIF-UE, en concreto, se trata de la combinación de TJ Construcciones S.L. y sociedades dependientes y de Construcciones Generales Azudenses, S.L mediante los siguientes pasos:

- Se han agregado los balances, cuentas de resultados, estados de cambios al patrimonio y flujos de caja de TJ Construcciones, S.L. y sus sociedades dependientes, integrándose proporcionalmente los negocios conjuntos de acuerdo al detalle del anexo 1

- Se han agregado el balance, la cuenta de resultados, estado de cambios al patrimonio y el flujo de caja de Construcciones Generales Azudenses, S.L., sociedad dedicada a la construcción que también ha sido incorporada en el proceso de ampliaciones de capital, y cuya propiedad, previa a la operación societaria, era igualmente del grupo familiar de control común.

- Se han eliminado las transacciones entre dichas compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre dichas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

Los estados financieros consolidados del Grupo ALZA al 31 de diciembre de 2007 y 2006 elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF") han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

La evolución resumida de las principales magnitudes del Balance de Situación Consolidado del Grupo ALZA a 31 de diciembre de 2006 y 2007 según normas NIIF y expresadas en miles de euros, ha sido:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - BALANCE CONSOLIDADO			
	31/12/2007	31/12/2006	Variación %
<i>Activos no corrientes</i>	273.905	266.834	2,65%
<i>Activos corrientes</i>	356.636	336.963	5,84%
TOTAL ACTIVO	630.541	603.797	4,43%
<i>Patrimonio neto</i>	186.621	182.322	2,36%
<i>Pasivos no corrientes</i>	123.539	95.505	29,35%
<i>Pasivos corrientes</i>	320.381	325.970	-1,71%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	630.541	603.797	4,43%

Datos en miles de euros

La evolución resumida de las principales magnitudes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del Grupo ALZA a 31 de diciembre de 2006 y 2007 según normas NIIF y expresadas en miles de euros, ha sido:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA					
	31/12/2007	31/12/2006	Variación %	% sobre Ingresos 31/12/2007	% sobre Ingresos 31/12/2006
<i>Ingresos de Explotación</i>	97.398	79.227	22,94%	100,00%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	-61.069	-54.199	12,68%	-62,70%	-55,65%
Beneficio de explotación	36.329	25.028	45,15%	37,30%	25,70%
<i>Gastos Financieros Netos</i>	-12.286	-10.815	13,60%	-12,61%	-11,10%
Beneficio ordinario antes de impuestos	24.043	14.213	69,16%	24,69%	14,59%
Beneficio del ejercicio	15.674	16.681	-6,04%	16,09%	17,13%

Datos en miles de euros

El Beneficio de Explotación ha pasado de 25,03 millones de € a 36,33 millones de €, con un crecimiento del 45,15%, que básicamente está compuesto por la venta de suelo y los ingresos por promoción, siendo la estrategia del grupo incrementar en los próximos años los ingresos en el segmento de Patrimonio en Renta.

El Beneficio ordinario antes de impuestos ha pasado de 14,21 millones de € a 24,04 millones de €, con un crecimiento del 69,16 %, pues los Gastos de Estructura del Grupo y los financieros no han crecido en la misma proporción que los ingresos, tal como se puede apreciar en el cuadro anterior.

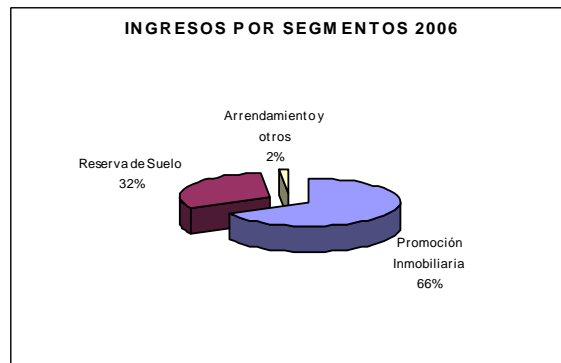
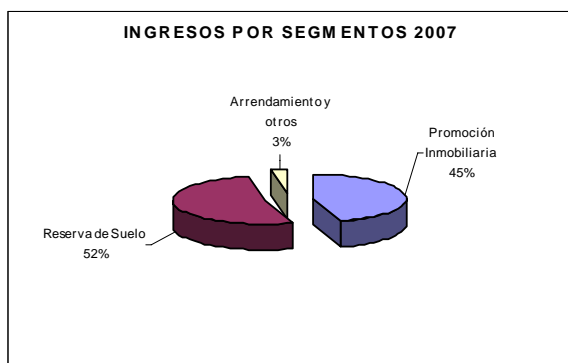
La cifra de ingresos por sectores de actividad se ha distribuido de la siguiente forma:

Importes en miles de €	2007	2006	Variación %
Promoción Inmobiliaria	44.220	52.884	-16,38%
Reserva de Suelo	50.505	24.987	102,13%
Arrendamiento y otros	2.673	1.356	97,12%
Total	97.398	79.227	22,94%

Los ingresos en el segmento de Promoción Inmobiliaria ha sufrido una disminución del 16,38%, que se ha visto compensado con el aumento de los segmentos de Reserva de Suelo (aumento del 102,13%) y Arrendamiento y otros (aumento del 97,12%), debido al aumento de Patrimonio en renta.

Hasta ahora las actividades principales del grupo han sido la promoción de viviendas y la gestión de suelo - dada la reserva de suelo que posee el mismo -. Tras la operación y las últimas adquisiciones realizadas por ALZA y VIVIENDAS DE LA SAGRA (VIVISA), uno de los objetivos del Grupo es que la línea de actividad de Patrimonio en Renta alcance un porcentaje significativo sobre los ingresos del mismo.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los ejercicios 2007 y 2006, respectivamente:



A continuación se describen las operaciones más significativas efectuadas durante el 2007:

**Correspondientes al proceso de reorganización corporativa
(Ver adicionalmente lo descrito en el APARTADO 4 de este Informe)**

- El 17 de abril de 2007 ALZA ha procedido a transmitir la participación mayoritaria de su filial Comercial Mercantil, S.A., empresa sin actividad en esos momentos, por un precio total de 1.168 miles de euros sin que haya supuesto un efecto significativo en los resultados del Grupo. Esta participación no tenía contenido estratégico para el Grupo.
- El 7 de mayo de 2007, la Junta General Extraordinaria y Universal de T.J. Construcciones, S.L., aprueba el Proyecto de Escisión Parcial de fecha 30 de

marzo de 2007, suscrito por los Administradores Únicos de T.J. Construcciones, S.L. (sociedad escindida) y T.J. Agricultura, S.L. (sociedad beneficiaria). Igualmente se aprueba como Balance de Escisión el cerrado a 30 de noviembre de 2006. El importe total neto de los bienes, derechos y obligaciones asciende a 17.575 miles de euros. Con esta operación se escinde principalmente la actividad agrícola del Grupo TJ, a favor de sus partícipes, antes de la integración del Grupo TJ en ALZA.

- El 19 de julio de 2007, T.J. Construcciones, S.L., dentro de su política de desinversión de activos no estratégicos, ha vendido la participación del 42,5% que mantenía en Hormigones de Valdebriz. La transacción no ha tenido efecto en los Resultados y Patrimonio del Grupo.

Directamente relacionadas con la Actividad del Grupo

- El 25 de mayo de 2007 ALZA adquiere oficinas del Edificio Cuzco III en Madrid - Paseo de la Castellana 135 - con una superficie total de 2.377 metros cuadrados así como de 37 plazas de aparcamiento por un importe de 16.060 miles de euros. Las oficinas están actualmente en explotación.
- El 24 de julio de 2007 ALZA entrega un anticipo para la adquisición de dos edificios situados en el Parque Empresarial Cristalia en Madrid – Vía de los Poblados - con una superficie total de 28.317 metros cuadrados, que incluyen 373 plazas de aparcamiento, por un importe de 90.060 miles de euros. Ambos edificios estarán arrendados al 100% en la fecha efectiva de la adquisición. Esta operación, junto con la anterior, se encuadra en el contexto de la Estrategia de aumento del Patrimonio en Renta del Grupo.
- Dentro de la actividad de Reserva de suelo, T.J. Construcciones, S.L. ha enajenado en marzo de 2007, un terreno en Alovera por un importe de 26 millones de euros.

La sociedad filial PROYDECO ha enajenado el 6 de julio de 2007 suelo en Alcalá de Henares por un importe de 6,6 millones de euros, y ha materializado la venta de un solar en Huesca, por un importe total de 17,7 millones de euros.

No directamente relacionadas con la actividad del Grupo

- Entre los meses de abril y julio de 2007, T.J. Construcciones, S.L. ha enajenado la totalidad de las acciones que poseía de Urbas Guadahermosa, S.A. por un importe total de 7,3 millones de €, . Esta participación no era de carácter estratégico para el Grupo.

3. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO

Las principales magnitudes de Endeudamiento financiero y no financiero a 31 de diciembre de 2007 y 2006 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	A	
	31/12/2007	A 31/12/2006
	(miles de €)	
Capital	108.977	1.205
Ganancias acumuladas y otras reservas	75.988	177.929
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	184.965	179.134
Intereses minoritarios	1.656	3.188
Patrimonio neto	186.621	182.322
Deudas con entidades de crédito	52.702	29.707
Pasivos por impuestos diferidos	56.165	55.646
Otras deudas no corrientes	14.672	10.152
Pasivos no corrientes	123.539	95.505
Deudas con entidades de crédito	289.856	259.955
Otras deudas corrientes	30.525	66.015
Pasivos corrientes	320.381	325.970
Activos financieros	6.472	10.574
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	3.815	7.202
Inversiones financieras temporales y tesorería	10.287	17.776
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	342.558	289.662
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	332.271	271.886
Gasto financiero	11.852	9.994
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	52,70%	45,03%
Deuda financiera neta / EBITDA	8,94	10,58
EBITDA / Gastos financieros	3,02	2,38
Fondos propios / Deuda financiera total	0,56	0,67

Dentro de las deudas con entidades de crédito en su parte corriente, se han incluido préstamos por 95.535 miles de € cuyo vencimiento es superior a un año, los cuales se encuentran directamente relacionados las viviendas en promoción y que serán cancelados en su mayoría durante el ejercicio 2008 (mediante subrogación o cancelación anticipada).

El Endeudamiento Financiero Bruto ha experimentado un incremento del 18,26%, desde los 289.662 miles de € a 31 de diciembre de 2006 a los 342.558 miles de € a 31 de diciembre de 2007. Por otro lado, el Endeudamiento Financiero Neto aumento un 22,21%, pasando de 271.886 miles de € a 31 de diciembre de 2006 a 332.271 miles de € a 31 de diciembre de 2007. Sin embargo, esto se explica principalmente por los arrendamientos financieros contratados para la adquisición de inmuebles en renta cuyo saldo al 31 de diciembre asciende a 20.401 miles de €.

4. REORGANIZACIÓN CORPORATIVA

Como se ha indicado en el apartado 1, durante el segundo semestre se llevó a cabo la reorganización corporativa del Grupo, que se cerró con una ampliación de Capital Social con aportaciones no dinerarias, cuyo proceso finalizó el pasado 28 de diciembre de 2007. Esta ampliación de capital se realizó mediante el canje del 100% de las participaciones de TJ CONSTRUCCIONES, S.L., con lo que el Grupo TJ pasó a depender junto con sus filiales de ALZA.

Los valores de referencia que se consideraron en las ecuaciones de canje que afectaron a cada uno de los tramos de la ampliación, se tuvieron en cuenta los siguientes valores de las sociedades intervinientes:

	Valoración €
a. 100% ALZA Real Estate, S.A.	4.524.474,42
b. 100% TJ Construcciones, S.L.	611.805.340,88
- Ajustes TJ(80% ALZA Real Estate, S.A.)	<u>-3.619.579,54</u>
Total Grupo	612.710.235,76

Datos en euros

Para determinar la ecuación de canje, el Consejo de Administración ha partido de los valores intrínsecos de las sociedades en base al denominado NNAV (Net Net Asset Value), o Valor Patrimonial Neto de las sociedades después de impuestos. El Valor Patrimonial Neto de las Sociedades se ha calculado a partir de los Fondos Propios a los que se suman las Plusvalías (diferencia entre el valor de mercado de los activos y su valor contable en balance) y se deduce el efecto impositivo de las mismas (aplicando distintas tasas impositivas en función del tipo de activo, y del año en que se generan las plusvalías: patrimonio en renta = 18%, plusvalías materializadas en 2007= 32,5%, resto de plusvalías = 30%). Adicionalmente se incorporan o deducen otras partidas como ajustes NIIF, ajustes de minoritarios, ajustes homogeneización criterios contables, activos realizados....etc.

Para el cálculo de las plusvalías, el Consejo de ALZA se ha basado en la valoración realizada por CB Richard Ellis con fecha 24 de Julio de 2007 de la cartera de activos inmobiliarios de TJ y sus sociedades participadas, cuyo resumen exponemos a continuación:

ALZA y TJ GRUPO INMOBILIARIO Y SUS SOCIEDADES PARTICIPADAS

	Valor de mercado de la Propiedad €	Valor de mercado participación €TJ	Valor de mercado participación €ALZA
PATRIMONIO EN RENTA	47.742.000 €	32.756.000 €	39.615.500 €
UNIDADES PENDIENTES DE VENTA	11.390.000 €	10.904.660 €	10.904.660 €
PROMOCIONES EN CURSO	155.207.000 €	132.499.100 €	141.271.100 €
CARTERA DE SUELO	1.147.467.116 €	839.193.559 €	851.908.580 €
ANTICIPOS, OPCIONES Y/O PROMESAS	105.019.584 €	79.706.334 €	91.231.480 €
	1.466.825.700 €	1.095.059.653 €	1.134.931.320 €

Fuente: CB Richard Ellis

Determinado el Total NNAV, se calcularon los NNAV por acción de cada una de las sociedades, dividiendo el Total NNAV entre el número de acciones o participaciones en circulación.

Calculados los NNAV por acción de las sociedades, se establecieron las ecuaciones de canje en función del NNAV de ALZA, que nos dan como resultado las nuevas acciones a emitir por ALZA para atender al canje de las participaciones de la sociedad aportada, tal como se detalla en el cuadro siguiente:

	ALZA	TJ
NNAV	4.524.474,42	611.805.340,88
Nº acciones	800.000	21.454
NNAV por acción	5,655593	28.517,075645
Ecuación ¹	1,00	5.042,28
Acciones en Canje ²		108.177.045
NNAV por acción final	5,655593	

Datos en euros

(1) Se obtiene dividiendo en NNAV por acción de la sociedad aportada entre el NNAV por acción de ALZA Real Estate, S.A.

(2) Se obtiene multiplicando el nº de participaciones de la sociedad aportada por la ecuación, redondeado por exceso.

Establecida la ecuación de canje, el tipo de emisión se estableció en función del valor neto contable de T.J. Construcciones, S.L., con el objeto de evitar generación de Fondo de Comercio alguno en el nuevo GRUPO ALZA.

De esta forma el tipo de emisión resultante fue el siguiente:

	€
VTC	181.883.727,79
Acciones en Canje	108.177.045
Tipo de Emisión	1,681352
Nominal por acción	1,00
Prima por Acción	0,68135
Importe	181.883.727,79
Capital	108.177.045,00
Prima de Emisión	73.706.682,79

Datos en euros

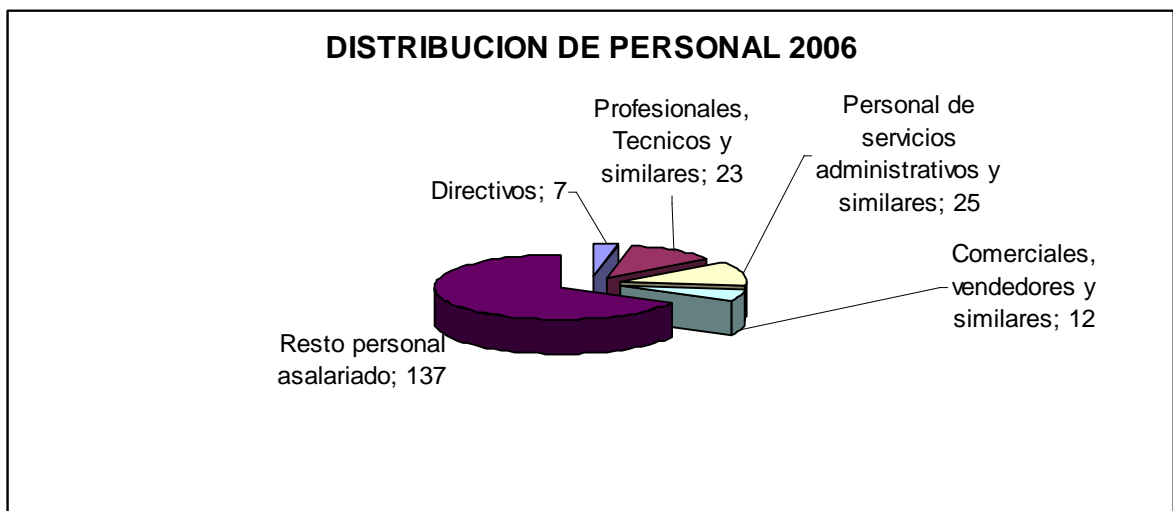
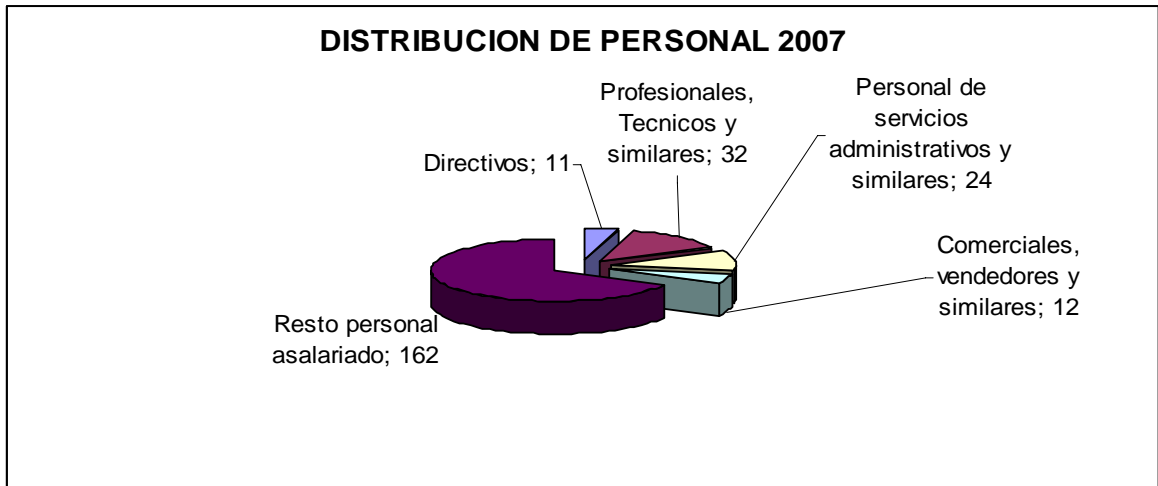
5. PREVISIONES DE CAPITALIZACIÓN

Los accionistas mayoritarios y la propia Sociedad tienen previsto a realizar aumentos de capital, dependiendo de las condiciones del mercado, hasta alcanzar un mínimo del 25% de "free float", pudiendo realizarse dicha operación mediante oferta pública de venta de las acciones titularidad de los mismos, mediante aumento de capital de ALZA y oferta pública de suscripción (para lo cual se adoptarán los acuerdos sociales oportunos), mediante colocación privada o bien mediante una combinación de las anteriores.

6. EMPLEADOS

El número medio de empleados del GRUPO ALZA CONSOLIDADO, desglosado por categorías, al final de los ejercicios 2006 Y 2007 es el que se detalla en el siguiente cuadro:

Categoría profesional	2007	2006
Directivos	11	7
Profesionales, Técnicos y similares	32	23
Personal de servicios administrativos y similares	24	25
Comerciantes, vendedores y similares	12	12
Resto personal asalariado	162	137
Total ⁽¹⁾	241	204



7. EVOLUCIÓN DE PRE-VENTAS

La evolución de PRE-VENTAS en los ejercicios 2006 y 2007 ha sido según se detalla a continuación:

Evolución del stock de pre-ventas		
	Unidades	Miles de €
Cartera de pre-ventas a 31-12-2005	390	77.665
+ Pre-ventas 2006	215	49.789
- Anulaciones 2006	-7	-1.082
- Entregas 2006	-269	-52.757
Cartera de pre-ventas a 31-12-2006	329	73.615
+ Pre-ventas 2007	200	42.259
- Anulaciones 2007	-14	-2.839
- Entregas 2007	-183	-38.181
Cartera de pre-ventas 31-12-2007	332	74.854

EXPLICACIÓN PRINCIPALES DIFERENCIAS RESPECTO A LA IPP 2S 2007 PRESENTADA CON ANTERIORIDAD

Se adjuntan a continuación la explicación de las principales diferencias existentes respecto a la información financiera correspondiente al segundo semestre de 2007 publicada con anterioridad por la compañía.

EXPLICACION DE VARIACIONES EN EL BALANCE DE SITUACION Y RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA ENTIDAD EJERCICIO 2007

Se muestran a continuación de forma comparativa los estados financieros individuales remitidos con anterioridad y los incluidos en esta información pública periódica:

BALANCE DE SITUACIÓN INDIVIDUAL DE LA ENTIDAD		INFORMACIÓN REMITIDA EL	
Uds.: Miles de euros		11/03/2008	10/06/2008
ACTIVO		EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2007
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS			
I. Gastos de Establecimiento		132	132
II. Inmovilizaciones Inmateriales		15.994	15.994
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero		15.994	15.994
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial			
III. Inmovilizaciones Materiales			
IV. Inmovilizaciones Financieras		181.973	181.973
V. Acciones Propias a Largo Plazo			
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo			
B) INMOVILIZADO (2)		198.099	198.099
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (3)		7.413	7.413
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos			
II. Existencias		5.000	5.000
III. Deudores		1.265	1.520
IV. Inversiones Financieras Temporales			
V. Acciones Propias a Corto Plazo			
VI. Tesorería		64	64
VII. Ajustes por Periodificación		6	6
D) ACTIVO CIRCULANTE		6.335	6.590
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D)		211.847	212.102

BALANCE DE SITUACIÓN INDIVIDUAL DE LA ENTIDAD

PASIVO

	INFORMACIÓN REMITIDA EL	
	11/03/2008	10/06/2008
	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2007
I. Capital Suscrito	108.977	108.977
II. Reservas	76.193	76.193
III. Resultados de Ejercicios Anteriores		
IV. Resultado del Periodo	1.049	1.304
V. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio		
A) FONDOS PROPIOS	186.219	186.474
B) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS (4)		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables		
II. Deudas con Entidades de Crédito	16.252	19.453
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas		
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo		
V. Otras Deudas a Largo	3.290	89
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	19.542	19.542
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables		
II. Deudas con Entidades de Crédito	5.222	5.222
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	595	595
IV. Acreedores Comerciales	138	138
V. Otras Deudas a Corto	131	131
VI. Ajustes por Periodificación		
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (5)	6.086	6.086
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO		
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F)	211.847	212.102

RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA ENTIDAD

INFORMACIÓN REMITIDA EL

11/03/2008 10/06/2008

EJERCICIO 2007 EJERCICIO 2007

Uds.: Miles de euros

+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (6)	347	347
+ Otros Ingresos (7)	0	0
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	0	0
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION	347	347
- Compras Netas	0	0
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	0	0
- Gastos Externos y de Explotación (8)	-387	-387
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO	-40	-40
+/- Otros Gastos e Ingresos (9)	0	0
- Gastos de Personal	-175	-175
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	-215	-215
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	-112	-112
- Dotaciones al Fondo de Reversión	0	0
+/- Variación Provisiones de Circulante (10)	0	0
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	-327	-327
+ Ingresos Financieros	1.983	1.990
- Gastos Financieros	-744	-602
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	0	0
+/- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (11)	160	11
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.072	1.072
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	-191	-23
+/- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (13)	168	0
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (14)	0	0
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (15)	0	0
+/- Otros Resultados Extraordinarios (16)	0	0
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.049	1.049
+/- Impuestos sobre Beneficios	0	255
= RESULTADO DEL EJERCICIO	1.049	1.304

Las principales diferencias son:

- (1) **Ajuste positivo por impuesto anticipado correspondiente a deducciones por doble imposición por importe de 255 miles de euros pendientes de aplicación.**

- (2) Reclasificación de las opciones de compra de contratos de arrendamiento financiero (leasing), por importe de 3.201 miles de euros, sin efecto en resultados.
- (3) Reclasificación de gastos e ingresos financieros, dotaciones y aplicaciones de provisiones, y resultados de la venta de una filial y de participaciones en Fondos de Inversión Mobiliaria realizados por la Sociedad durante el primer cuatrimestre del ejercicio 2007, sin efecto en resultados.

EXPLICACION DE LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS RESPECTO A LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PUBLICADA CON ANTERIORIDAD

Se muestran a continuación de forma comparativa los estados financieros consolidados remitidos con anterioridad y los incluidos en esta información pública periódica:

Balance de Situación del Grupo Consolidado (NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA ADOPTADAS)		INFORMACIÓN REMITIDA EL	
ALZA REAL ESTATE Y SOCIEDADES DEPENDIENTES		11/03/2008	10/06/2008
		EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2007
ACTIVO			
Uds.: Miles de euros			
I. Inmovilizado material		4.681	4.681
II. Inversiones inmobiliarias		255.418	255.418
III. Fondo de comercio		0	0
IV. Otros activos intangibles		25	25
V. Activos financieros no corrientes		0	0
VI. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		0	0
VII. Activos biológicos		0	0
VIII. Activos por impuestos diferidos		12.057	13.303
IX. Otros activos no corrientes		1.023	478
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		273.204	273.905
I. Activos biológicos		0	0
II. Existencias		330.558	332.209
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		15.645	14.140
IV. Otros activos financieros corrientes		7.423	6.472
V. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes		0	0
VI. Otros activos corrientes		0	0
VII. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes		3.815	3.815
Subtotal activos corrientes		357.441	356.636
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas			
B) ACTIVOS CORRIENTES		357.441	356.636
TOTAL ACTIVO (A + B)		630.645	630.541

Balance de Situación del Grupo Consolidado
(NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA ADOPTADAS)
ALZA REAL ESTATE Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PASIVO Y PATRIMONIO NETO EJERCICIO

Uds.: Miles de euros

I.	Capital
II.	Otras reservas (20)
III.	Ganancias acumuladas (21)
IV.	Otros instrumentos de patrimonio neto
V.	Menos: Valores propios
VI.	Diferencias de cambio
VII.	Otros ajustes por valoración
VIII.	Reservas de revalorización de activos no corrientes clasific. Como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas
IX.	Menos: Dividendos a cuenta
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	
X.	Intereses minoritarios
A)	PATRIMONIO NETO

INFORMACIÓN REMITIDA EL	
11/03/2008	10/06/2008
EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2007

	108.977	108.977
	73.707	6.194
	5.485	72.725
	0	0
	-2.931	-2.931
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	185.238	184.965
	3.228	1.656
	188.466	186.621

Balance de Situación del Grupo Consolidado
(NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA ADOPTADAS)
ALZA REAL ESTATE Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PASIVO Y PATRIMONIO NETO EJERCICIO

--

I.	Emisión de obligaciones y otros valores negociables
II.	Deudas con entidades de crédito
III.	Otros pasivos financieros
IV.	Pasivos por impuestos diferidos
V.	Provisiones
VI.	Otros pasivos no corrientes (22)
B)	PASIVOS NO CORRIENTES

INFORMACIÓN REMITIDA EL	
11/03/2008	10/06/2008
EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2007

	0	0
	44.191	52.702
	47	47
	56.075	56.165
	0	0
	9.637	14.625
	109.950	123.539

I.	Emisión de obligaciones y otros valores negociables
II.	Deudas con entidades de crédito
III.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
IV.	Otros pasivos financieros
V.	Provisiones
VI.	Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes
VII.	Otros pasivos corrientes
	Subtotal pasivos corrientes
VIII.	Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas
C)	PASIVOS CORRIENTES

	0	0
	298.367	289.856
	33.862	25.314
	0	0
	0	0
	0	5.211
	0	0
	332.229	320.381
	332.229	320.381

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)
--

	630.645	630.541
--	----------------	----------------

Ejercicio 2007:

A) BALANCE DE SITUACIÓN

Las principales discrepancias producidas entre la información remitida el 11 de marzo de 2008 y la información adjunta, han sido las siguientes:

- (1) Las derivadas de las discrepancias indicadas en balance de situación y resultados individuales.
- (2) Ajuste negativo por dotación especial a la Provisión para insolvencias en una filial correspondiente a un deudor dudoso cuyo efecto neto de reducción en Patrimonio y Resultados del Grupo ha sido de -2.309 miles de euros.
- (3) Diversas reclasificaciones de Anticipos a Proveedores, Anticipos de Clientes, Préstamos y otras cuentas a cobrar, Otros activos no corrientes y Otros activos financieros corrientes, Intereses minoritarios, Otras Reservas, Ganancias Acumuladas, pasivos financieros y no financieros corrientes y no corrientes, conforme al criterio definido en las Cuentas Anuales definitivas, sin efecto en Patrimonio y Resultados del Grupo.

En resumen, la diferencia entre el Patrimonio Neto del Balance consolidado presentado el 11 de marzo de 2008 y el incluida en esta información semestral con los datos de las Cuentas Anuales formuladas y auditadas es de -1.845 miles de euros, lo que representa una reducción del 0,98% del mismo.

B) RESULTADOS DEL GRUPO CONSOLIDADO

Los resultados del grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2007 presentados el 11 de marzo de 2008 incluían sólo las transacciones de la sociedad dominante legal (ALZA Real Estate, S.A.) y de sus sociedades dependientes desde que legalmente así lo eran, es decir, desde el 20 de diciembre de 2007, fecha en que queda registrada en el Registro Mercantil de Madrid la escritura que contienen la aportación del grupo TJ Construcciones, S.L. a Alza Real Estate, Por tanto, en la cuenta de resultados mencionada no se registraron más que 10 días de transacciones de todo el grupo TJ, además de los 365 días de transacciones de Alza Real Estate, S.A.. Este era el criterio inicial adoptado por la Compañía. Sin embargo, tras las oportunas conversaciones con el auditor incluimos dentro de la cuenta de resultados la totalidad de las transacciones del grupo TJ en tanto en cuanto, TJ Construcciones es la sociedad dominante de acuerdo a NIIF. Debido a lo indicado en este párrafo, los resultados enviados el 11 de marzo de 2008, y los que adjuntos no son comparables.

Ejercicio 2006:

BALANCE DE SITUACIÓN Y RESULTADOS CONSOLIDADOS

Las Bases de Presentación y normas de valoración en relación con el Balance de Situación y Resultados consolidados contenidas en la presente información financiera semestral correspondientes al ejercicio 2006, son las mismas que las utilizadas en las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas y auditadas del ejercicio 2007.

El motivo de las diferencias viene indicado en las explicaciones señaladas en la nota 1 a) y 2 de la Memoria consolidada a disposición del público. Conforme a la recomendación de los auditores del Grupo, de considerar como sociedad dominante a TJ Construcciones en la formulación de las cuentas consolidadas de 2007, las cifras del ejercicio 2006 representan para su mejor comparación el Grupo combinado TJ Construcciones, S.L. que incluye a sus sociedades dependientes y a Construcciones Generales Azudenses, S.L.

Por su parte, los datos correspondientes al ejercicio 2006 incluidos en la información financiera anual enviado el 11 marzo de 2008, recogía las cifras consolidadas de la entidad legal Alza Real Estate, S.A. (anteriormente Fomento Balear de Inversiones, S.A.) en dicho año, es decir, aquellas que legalmente se registraron en la CNMV y en el Registro Mercantil.

Por esta razón, los estados financieros consolidados incluidos en esta información semestral correspondientes al ejercicio 2006, adaptados a las Cuentas Anuales formuladas y auditadas no son comparables con los remitidos el pasado 11 de marzo de 2008, por reflejar estados financieros sustancialmente diferentes.