

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

Tercer Trimestre

AÑO

2008

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:

ALZA REAL ESTATE, S.A.

Domicilio Social:

JOSE ORTEGA Y GASSET, 29, MADRID 28006

C.I.F.

A07040223

Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

D. LUIS ALFONSO LOPEZ DE HERRERA-ORIA CON D.N.I. 2.503.949-P EN CALIDAD DE CONSEJERO DELEGADO DE LA SOCIEDAD.

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

Firma:

A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS

(Respecto a la información consolidada, se rellenará exclusivamente aquella columna que aplique de acuerdo con la normativa en vigor).

Uds.: Miles de euros

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO NORMATIVA NACIONAL		CONSOLIDADO NIIF ADOPTADAS	
		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO (1)	0800	2.090				49.165	198
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-1.331				-6.018	-318
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					-5.603	-318
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	-932				-5.603	-224
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050					1.336	0
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE/ RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	2060					-4.267	-224
CAPITAL SUSCRITO	0500	108.977	2.408				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	7	0			139	0



ALZA REAL ESTATE, S.A.

INFORME TRIMESTRAL DE
RESULTADOS

3^{ER} TRIMESTRE 2008

INDICE

	Página
1. ACTIVIDAD DEL GRUPO	1
2. SITUACIÓN DE ENDEUDAMIENTO	2

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

La principal actividad desarrollada durante los nueve primeros meses del presente ejercicio se ha producido en el Segmento de Promoción inmobiliaria. El Grupo ha entregado 169 unidades por importe de 28,7 millones de € acumulados al 30 de septiembre (11,1 millones de € en el tercer trimestre).

La actividad de Patrimonio en Renta ha producido 1,6 millones de € de ingresos en el período analizado (0,4 millones en el tercer trimestre).

Se han producido ventas de suelo por importe de 15,7 millones de € (2,7 millones de € en el tercer trimestre).

La actividad de Construcción para terceros ha crecido durante el período analizado hasta 3,2 millones de € (0,8 millones de € en el tercer trimestre).

Adicionalmente, la filial Viviendas de la Sagra, S.L. ha procedido a la venta de las oficinas en Madrid, calle General Perón, por importe de 3,2 millones de € y la nave en Coslada por importe de 10,3 millones de €.

Los ingresos acumulados a septiembre de 2008 son de 49,2 millones de €, inferiores en un 32% a los datos obtenidos en el mismo periodo del año anterior por la Combinación de Negocios comparable al Grupo en la actualidad.

Estas ventas han permitido obtener un beneficio de explotación de 10,5 millones de euros. Debido a los gastos financieros el resultado antes de impuestos se ha reducido a unas Pérdidas de -6 millones de euros. La diferencia entre el resultado de explotación y el neto se corresponde con el resultado financiero negativo que ha ascendido a -16,5 millones de euros.

El resultado neto del periodo enero-septiembre es de -5,6 millones de €.

El Grupo ha solicitado a las entidades financieras revisar los términos y condiciones de la financiación para adaptarlas a la situación excepcional sobrevenida a raíz de la crisis del sector inmobiliario.

2. SITUACIÓN DE ENDEUDAMIENTO

La situación del Endeudamiento del Grupo al 30 de septiembre de 2008, comparativo con el 31 de diciembre de 2007 es como sigue:

EVOLUCION DE RECURSOS AJENOS FINANCIEROS

CLASE DE FINANCIACIÓN	IMPORTES EN MILES DE EUROS	
	AL 31-12-2007	AL 30.09.2008
LEASING	20.729	13.573
PRESTAMOS PERSONALES	16.570	11.217
PÓLIZAS DE CREDITO Y SIMILARES	56.275	40.691
PRESTAMOS PROMOTOR	98.249	101.076
HIPOTECARIOS SUELO	128.660	154.406
HIPOTECARIOS OTROS	22.075	9.914
	<u>342.558</u>	<u>330.877</u>

La reducción de endeudamiento asciende a 11,7 millones de €.

C) BASES DE PRESENTACIÓN Y NORMAS DE VALORACIÓN

(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios y criterios de reconocimiento y valoración previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable de las cuentas anuales correspondientes al periodo anual al que se refiere la información pública periódica que se presenta. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la entidad o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente. Cuando de acuerdo con la normativa aplicable se hayan producido ajustes y/o reclasificaciones en el periodo anterior, por cambios en políticas contables, correcciones de errores o cambios en la clasificación de partidas, se incluirá en este apartado la información cuantitativa y cualitativa necesaria para entender los ajustes y/o reclasificaciones).

LOS DATOS INCLUIDOS EN EL PRESENTE INFORME HAN SIDO REALIZADOS CONFORME AL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD EN VIGOR EN CUANTO A LA INFORMACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL. NO SE INCLUYEN DATOS DEL EJERCICIO ANTERIOR, AL TRATARSE DE INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME AL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD DEROGADO.

EN LO RELATIVO A LA INFORMACIÓN CONSOLIDADA SE HAN APLICADO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (N.I.I.F.) PARA SU ELABORACIÓN.

DADO QUE LA PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL GRUPO HAN SIDO FORMULADOS RESPECTO EL EJERCICIO CERRADO A 31.12.2007, SE ELABORARON A EFECTOS COMPARATIVOS LOS CORRESPONDIENTES A 31.12.2006 PERO NO DISPONEMOS DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (NIFF ADOPTADAS) CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007. HEMOS OPTADO POR INCLUIR LAS CIFRAS DE ALZA REAL ESTATE, S.A., INDIVIDUAL, PUESTO QUE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007 NO EXISTÍA GRUPO CONSOLIDADO. POR ELLO NO SE INCLUYÓ INFORMACIÓN CONSOLIDADA. EL PROCESO DE COMBINACIÓN DE NEGOCIOS QUE HA SUPUESTO LA FORMACIÓN EN SU ESTADO ACTUAL DEL GRUPO ALZA REAL ESTATE HA TENIDO EFECTO AL FINAL DEL EJERCICIO 2007.

POR ESTA RAZÓN, LOS DATOS REFERIDOS A RESULTADOS CONSOLIDADOS PRESENTADOS NO SON COMPARABLES.

D) DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO

(Se hará mención de los dividendos efectivamente pagados desde el inicio del ejercicio económico)

		% sobre Nominal	Euros por acción (x,xx)	Importe (miles de euros)
1. Acciones Ordinarias	3100			
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones Rescatables	3115			
4. Acciones sin Voto	3120			

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

E) HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en Bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos).
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100).
3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc).
4. Aumentos y reducciones del capital social o del nominal de las acciones.
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos.
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración.
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales.
8. Transformaciones, fusiones o escisiones.
9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la Sociedad o del Grupo.
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo.
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc).
14. Otros hechos significativos.

	SI	NO
3200		X
3210		X
3220		X
3230		X
3240		X
3250		X
3260	X	
3270		X
3280		X
3290		X
3310		X
3320		X
3330		X
3340	X	

(*) Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRBV.

F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

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

(FECHA DE COMUNICACIÓN A LA CNMV: 07-02-2008, HECHO RELEVANTE Nº 89.107).

- CON FECHA 14 DE FEBRERO DE 2008 LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA SOCIEDAD ADOPTÓ LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

1) APROBAR UN NUEVO TEXTO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

2) AUTORIZAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA QUE PUEDA LLEVAR A CABO LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS.

3) AUTORIZAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA ACORDAR LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL HASTA UN IMPORTE MÁXIMO DE 54.480.000,00 €

4) AUTORIZAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA ACORDAR LA EMISIÓN DE VALORES CONVERTIBLES Y/O CANJEABLES EN ACCIONES HASTA UN IMPORTE MÁXIMO DE 54.480.000,00 €

5) APROBAR EL ESTABLECIMIENTO DE UN PLAN DE OPCIONES SOBRE ACCIONES.

6) AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EN 2.200.000 ACCIONES DE 1€ DE VALOR NOMINAL CON PRIMA DE EMISIÓN DE 2€ POR ACCIÓN, CON LA FINALIDAD DE SERVIR DE COBERTURA AL PLAN DE OPCIONES SOBRE ACCIONES ACORDADO.

7) FIJAR EL IMPORTE A PERCIBIR POR LOS ADMINISTRADORES PARA EL EJERCICIO 2008.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A LA CNMV: 19-02-2008, HECHO RELEVANTE Nº 89.507).

- CON FECHA 22 DE ENERO DE 2008 SE PRODUCE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID DEL NUEVO TEXTO DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA DE LA SOCIEDAD.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A LA CNMV: 05-03-2008, HECHO RELEVANTE Nº 90.278).

- CON FECHA 22 DE MAYO DE 2008 SE INFORMA DE LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

1) ANUNCIO DE CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ALZA REAL

ESTATE, S.A., LA CUAL SE CELEBRARÁ EN MADRID, C/ JOSÉ ORTEGA Y GASSET,

29 EL 27 DE JUNIO DE 2008 A LAS DOCE Y MEDIA (12,30) HORAS EN PRIMERA

CONVOCATORIA Y, EN CASO DE NO OBTENERSE QUÓRUM SUFICIENTE, EN EL MISMO LUGAR Y HORA EL DÍA 28 DE JUNIO DE 2008 EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

2) INFORME EXPLICATIVO DE LA DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS CONSEJEROS SOBRE EL CONTENIDO DE LAS CUENTAS ANUALES, TANTO DE LA SOCIEDAD COMO DE SU GRUPO CONSOLIDADO.

3) INFORME EXPLICATIVO SOBRE LA POLÍTICA DE RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS DE LA SOCIEDAD.

4) INFORME EXPLICATIVO SOBRE LOS ELEMENTOS CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 116.BIS DE LA LEY 24/1998 DEL MERCADO DE VALORES.

5) TEXTO DE LAS PROPUESTAS DE ACUERDOS QUE SE SOMETAN A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A LA CNMV: 23-05-2008, HECHO RELEVANTE Nº 93.762).

- CON FECHA 10 DE JUNIO DE 2008 LA SOCIEDAD PRESENTA A LA CNMV INFORMACIÓN PÚBLICA PERIÓDICA RELATIVA AL SEGUNDO SEMESTRE DE 2007 CORREGIDA DE CONFORMIDAD CON LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A LA CNMV: 10-06-2008, HECHO RELEVANTE Nº 94.414).

- CON FECHA 30 DE JUNIO DE 2008 SE INFORMA DE LOS ACUERDOS QUE LA SOCIEDAD ADOPTÓ EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA CON FECHA 27 DE JUNIO DE 2008.

(FECHA DE COMUNICACIÓN A LA CNMV: 02-07-2008, HECHO RELEVANTE Nº 95.271).