



ALZA REAL ESTATE, S.A.

INFORME TRIMESTRAL DE  
RESULTADOS

3<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2008

## **INDICE**

	<b>Página</b>
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

IMPORTES EN MILES DE EUROS		
CLASE DE FINANCIACIÓN	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 €.