

INFORMACIÓN TRIMESTRAL
(DECLARACIÓN INTERMEDIA O INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL):

TRIMESTRE : **Primero**

AÑO: **2009**

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO : **31/03/2009**

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.:
		A-07040223

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN REGULADA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada: (sólo se cumplimentará en el caso de producirse modificaciones)

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

Primer Trimestre

AÑO

2009

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	1.175	766			49.112	10.015
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-2.062	-51			4.023	869
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					3.342	608
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	-2.062	-36			3.342	608
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050						286
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE/ RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	2060					3.342	894
CAPITAL SUSCRITO	0500	108.977	108.977				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	6	7			110	221

IV. INFORME FINANCIERO TRIMESTRAL



ALZA REAL ESTATE, S.A.

**INFORME TRIMESTRAL DE
RESULTADOS**

1^{ER} TRIMESTRE 2009

INDICE

	Página
1. ACTIVIDAD DEL GRUPO	1
2. CAMBIOS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN	1
3. SITUACIÓN DE ENDEUDAMIENTO	2
4. EMPLEADOS	2

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

La principal actividad desarrollada durante los tres primeros meses del presente ejercicio se ha centrado en la venta de existencias, principalmente suelo, con el objetivo de reducir aún más el endeudamiento financiero.

En ese contexto, el grupo Alza ha concentrado su actividad en aplicar los recursos obtenidos en la venta de activos a la reducción de su endeudamiento bancario que ha quedado situado al 31 de marzo de 2009 en 174 millones de euros (221 millones de euros al 31 de diciembre de 2008) con una reducción de 47 millones de euros (-21,1%).

Así, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a 49,1 millones de euros con un importante aumento del 390,38% respecto al primer trimestre del ejercicio precedente (10 millones de euros) en ejecución de la política de reducción de endeudamiento y obtención de liquidez.

De este importe, 37,3 millones de euros corresponden a venta de suelo, 10 millones de euros a promoción inmobiliaria y el resto por importe de 1,8 millones de euros a arrendamientos y construcción para terceros principalmente. La mayoría de las ventas se han realizado a Entidades Financieras, con la consiguiente cancelación de deuda.

Estas ventas han permitido obtener un Beneficio de explotación de 7,7 millones de euros (5,7 millones de euros en el primer trimestre del ejercicio anterior), con un aumento del 35,22%. Debido al resultado financiero de -3,7 millones de euros, el resultado antes de impuestos se ha situado en un beneficio de 4 millones de euros (0,9 millones de euros en el primer trimestre del ejercicio anterior), con un aumento del 363,22%.

El Beneficio neto del periodo enero-marzo es de 3,3 millones de € (0,6 millones de euros en el primer trimestre del ejercicio anterior).

2. CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

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

3. SITUACIÓN DE ENDEUDAMIENTO

La situación del Endeudamiento del Grupo al 31 de marzo de 2009, comparativo con el 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

Importes en miles de euros	Saldos al		
	31/03/2009	31/12/2008	Variación %
Deudas a más de 12 meses	138.359	105.859	30,70%
Deudas con entidades de crédito.	125.781	93.144	35,04%
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.578	12.715	(1,08%)
Deudas a menos de 12 meses	35.962	115.081	(68,75%)
Deudas con entidades de crédito.	35.421	114.545	(69,08%)
Acreedores por arrendamiento financiero.	541	536	0,93%
Total	174.321	220.940	(21,10%)

La reducción de endeudamiento asciende a -46,6 millones de €.

El proceso de refinanciación iniciado durante el mes de septiembre del pasado año se encuentra en su fase final, dado que se ha formalizado el 87% de la deuda existente al inicio del proceso, quedando pendiente la firma del 13% con el resto de entidades, con las que existe un elevado grado de avance de las negociaciones, esperándose que durante el mes de mayo de 2009 se llegue al 100% de la refinanciación. Se prevé informar de los detalles, una vez finalizado el proceso.

4. EMPLEADOS

El número medio de empleados del GRUPO ALZA al 31 de marzo de 2009 ha pasado a 110 personas, en comparación con 167 personas al 31 de diciembre de 2008. El Grupo se ha adaptado, realizando un esfuerzo muy importante, a la situación y actividad que desarrolla, reduciendo en 57 personas la media de empleados durante el primer trimestre del año. Durante el ejercicio 2008 se redujo la plantilla media en 74 personas más.

C) BASES DE PRESENTACIÓN Y NORMAS DE VALORACIÓN

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

LOS DATOS INCLUIDOS EN EL PRESENTE INFORME HAN SIDO REALIZADOS CONFORME AL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD EN CUANTO A LA INFORMACION FINANCIERA INDIVIDUAL.

EN LO RELATIVO A LA INFORMACIÓN CONSOLIDADA SE HAN APLICADO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA SU ELABORACIÓN.

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.