

Referencia de Seguridad

GENERAL

Versión

5.1.3

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

PERIODO

Tercer Trimestre

AÑO

2010

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	1.664	3.402			20.619	55.554
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS/ RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (2)	1040	-341	-1.802			1.366	876
RESULTADO DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS (3)	4700					308	183
RESULTADO DEL EJERCICIO (4)	1044	-1.734	-1.802			308	183
Resultado atribuido a socios externos/ Resultado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios	2050						
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE/ RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	2060			0	0	308	183
CAPITAL SUSCRITO	0500	115.268	108.977				
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	3000	6	6			86	118

B) EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la entidad o su grupo y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la entidad o su grupo. Por último, se deberán distinguir claramente tanto los comentarios realizados sobre las magnitudes financieras consolidadas como, en su caso, sobre los relativos a las magnitudes financieras individuales).

SE ADJUNTA FICHERO



ALZA Real Estate, S.A.

INFORME DE GESTION TRIMESTRAL

3° TRIMESTRE 2010

ALZA Real Estate, S.A. y Sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado del 3^{er} TRIMESTRE de 2010

1.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL GRUPO

La actividad del Grupo se ha centrado durante los nueve meses transcurridos del ejercicio 2010 en el desarrollo orgánico del negocio inmobiliario al que se dedica el Grupo.

2.- ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2010

Evolución de la cuenta de resultados

Las cifras más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada comparativas del tercer trimestre de los ejercicios 2010 y 2009 son las siguientes:

PRINCIPALES MAGNITUDES ECONOMICAS GRUPO ALZA - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA				
	30/09/2010	30/09/2009	Variación %	% sobre Ingresos 30/06/2010
<i>Ingresos de Explotación</i>	22.267	56.057	-60,28%	100,00%
<i>Gastos de Explotación</i>	(16.627)	(48.933)	-66,02%	-74,67%
Beneficio de explotación	5.640	7.124	-20,83%	25,33%
<i>Gastos Financieros Netos</i>	(4.274)	(6.248)	-31,59%	-19,19%
Beneficio ordinario antes de impuestos	1.366	876	55,94%	6,13%
Resultado del ejercicio	308	183	68,31%	1,38%

Datos en miles de euros

Los ingresos de explotación han permitido obtener un resultado de explotación de **+5,6** millones de euros, un **-20,83 %** respecto del tercer trimestre del ejercicio anterior, si bien hay que tener en cuenta que si comparamos Cuentas de Resultados recurrentes (sin considerar las ventas realizadas hasta el 30 de septiembre de 2009 a las Entidades Financieras, fruto del proceso de reestructuración financiera llevado a cabo por el Grupo desde septiembre de 2008 hasta agosto de 2009), tendríamos la siguiente situación:

	30/09/2010	30/09/2009	Variación %
Ingresos de Explotación	22.267	12.188	82,70%
Gastos de Explotación	(16.627)	(12.697)	30,95%
Resultado de explotación	5.640	(509)	1208,06%
Gastos Financieros Netos	(4.274)	(6.248)	-31,59%
Resultado ordinario antes de impuestos	1.366	(6.757)	120,22%

Considerando el cuadro anterior el resultado de explotación hubiera aumentado en **+6,15** millones de euros respecto del ejercicio anterior. El resultado financiero negativo se ha reducido de forma significativa (-31,59%), debido principalmente a la venta de activos durante el 2º semestre de 2008 y nueve primeros meses de 2009.

El resultado antes de impuestos comparable se ha situado en un beneficio de **+1,4** millones de € (+120,22% de mejora sobre las pérdidas mostradas en el cuadro anterior).

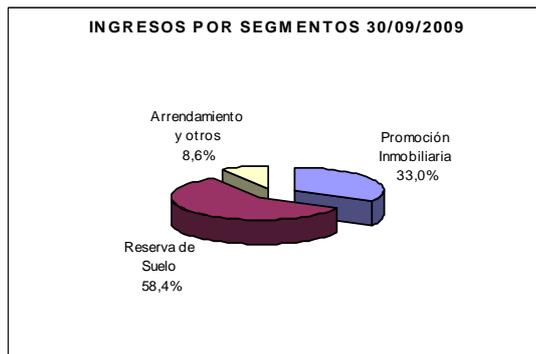
El resultado después de impuestos se ha situado en un beneficio de **308** miles de € (183 miles de € en 2009, siendo el comparable de **-5,160** miles de €)

La evolución de los ingresos ordinarios y otros ingresos durante los nueve primeros meses del ejercicio 2010 en comparación con el ejercicio anterior es como sigue:

Importes en miles de €			
ÁREA DE NEGOCIO	30/09/2010	30/09/2009	Variación %
Promoción Inmobiliaria	19.454	18.339	6,08%
Reserva de Suelo	58	32.434	-99,82%
Arrendamiento y otros	2.755	4.781	-42,38%
Total	22.267	55.554	-59,92%

Estos importes no son comparables debido, principalmente como ya se ha indicado con anterioridad, a las ventas a Entidades Financieras de Suelo y Promociones realizadas durante los nueve meses del ejercicio 2009, cumpliendo el objetivo marcado de reducción de deuda. En el segmento de Arrendamiento y otros (arrendamiento y producción de proyectos de construcción para terceros, principalmente) se ha producido un aumento significativo.

En los gráficos siguientes se indica el peso específico de cada segmento respecto del total de los ingresos del Grupo en los dos semestres indicados:



Evolución del balance

La principal variación en el balance respecto a 31 de diciembre de 2009 corresponde al traspaso realizado de Inversiones Inmobiliarias a Existencias por importe superior a 40 millones de euros por el inicio de la ejecución de las obras de urbanización en un Sector de Azuqueca de Henares, para el futuro desarrollo de viviendas multifamiliares (en altura) a precios asequibles.

Estructura de Financiación

La situación del endeudamiento bancario al 30 de septiembre de 2010, en comparación con el cierre del ejercicio anterior es como sigue:

	SalDOS en miles de Euros		
	30/09/2010	31/12/2009	% VARIACION
Deudas con vencimiento superior a 12 meses	197.234	196.994	0,12%
Deudas con entidades de crédito.	184.526	184.010	0,28%
Acreedores por arrendamiento financiero.	12.708	12.984	(2,13%)
Deudas con vencimiento inferior a 12 meses	6.071	4.955	22,52%
Deudas con entidades de crédito.	5.749	4.681	22,82%
Acreedores por arrendamiento financiero.	322	274	17,52%
Total	203.305	201.949	0,67%

El aumento de deudas a largo plazo ha sido del 0,12%. La deuda a largo plazo (vencimiento a partir del 30 de septiembre de 2011) representa más del 97% del total de la deuda financiera del Grupo.

Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.010

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

- Se mantiene significativamente la restricción de acceso a la financiación ajena, que previsiblemente continuará durante el ejercicio 2011. La Sociedad continúa desarrollando las medidas que garanticen al Grupo afrontar los próximos ejercicios con garantías de liquidez y estabilidad.
- Riesgo de tipos de interés. El endeudamiento del Grupo que está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a préstamos hipotecarios. Las variaciones al alza del tipo de interés podrían tener un efecto significativo en los resultados operativos y la posición financiera del Grupo.
- Riesgo de tipo de cambio. Dado que el Grupo opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.
- Exposición a otros riesgos de mercado. Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector inmobiliario que prevemos persistirá durante 1-2 años, centrándose la actividad en la venta de viviendas con precios asequibles para los demandantes y la venta de suelos con desarrollo urbanístico avanzado (gestionado dentro del Grupo) que genere plusvalías significativas, con la consiguiente mejora de liquidez y reducción de deuda financiera.

3.- SITUACIÓN FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Las principales magnitudes de endeudamiento financiero y no financiero a 30 de septiembre de 2010 comparativo con 31 de diciembre de 2009 y sus correspondientes ratios se muestran en el cuadro siguiente:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	30/09/2010	31/12/2009
	(miles de €)	
Capital	115.268	115.268
Ganancias acumuladas y otras reservas	59.815	59.055
Patrimonio atribuido a la sociedad dominante	175.083	174.323
Intereses minoritarios	-	-
Patrimonio neto	175.083	174.323
Provisiones no corrientes	6.120	6.120
Deudas con entidades de crédito	44.283	43.278
Pasivos por impuestos diferidos	54.037	54.490
Otras deudas no corrientes	26.389	26.202
Pasivos no corrientes	130.829	130.090
Deudas con entidades de crédito	159.022	158.671
Otras deudas corrientes	25.441	34.567
Pasivos corrientes	184.463	193.238
Activos financieros	178	1.380
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	1.743	6.462
Inversiones financieras temporales y tesorería	1.921	7.842
Deuda financiera bruta (corriente y no corriente)	203.305	201.949
Deuda financiera neta (corriente y no corriente)	201.384	194.107
Gasto financiero	4.274	6.248
Endeudamiento financ. Neto / Pasivo Total	41,07%	39,00%
Deuda financiera neta / EBITDA	16,75	12,82
EBITDA / Gastos financieros	1,41	1,21
Deuda financiera total / Fondos propios	1,15	1,11

4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el primer trimestre de 2010 se ha producido la venta de 125.813 acciones al precio de 3,60 € por acción, lo que ha supuesto un incremento patrimonial de 453 miles de euros.

Al 30 de septiembre de 2010 la autocartera se compone de 3.915.889 acciones propias contabilizadas a 2 euros por acción.

C) BASES DE PRESENTACIÓN Y NORMAS DE VALORACIÓN

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

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

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