

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período terminado el 31 de diciembre de 2008

Evolución de la cuenta de resultados

La situación del mercado inmobiliario nacional e internacional, especialmente en su segmento residencial, se ha deteriorado paulatinamente desde mediados del ejercicio pasado. La demanda de viviendas se ha retraído de forma relevante. El aumento de oferta, unida a la crisis financiera internacional y al consiguiente endurecimiento de las condiciones de financiación han llevado al sector a vivir una de sus crisis más duras que se prevé continúe durante el ejercicio 2009.

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 a cierre de ejercicio en **221 millones de euros**.

Así el importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a **150,9 millones de euros** con un importante aumento del **65,51%** respecto al ejercicio precedente en ejecución de la política de reducción del endeudamiento y obtención de liquidez.

De este importe, **60 millones de euros** corresponden a venta de suelo, **83 millones de euros** a promoción inmobiliaria y el resto por importe de **8 millones de euros** a arrendamientos y construcción para terceros principalmente.

Estas ventas han permitido obtener un resultado de explotación de **8,7 millones de euros**, un **-76,07 %** respecto del ejercicio anterior, debido principalmente a la dotación de provisión por deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias por un importe total de **35,4 millones de euros**. Sin estas dotaciones practicadas el resultado de explotación hubiera aumentado un **+21,54 %** respecto del ejercicio anterior. Debido al resultado financiero de **- 23,7 millones de euros**, el resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de **-15,1 millones de euros**.

Evolución del balance

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2007 corresponden a:

- Reducción de las Existencias en **83 millones de euros**, como consecuencia del aumento de ventas de suelo y promociones terminadas.
- Disminución de la deuda financiera del Grupo en **122 millones de euros** (un **-35,5 %**), debido principalmente a las ventas de existencias y algunas inversiones financieras comentadas con anterioridad, habiéndose reducido el endeudamiento a menos de 12 meses en aproximadamente **92 millones de euros** (un **- 44,33%**).

Hechos significativos

- En la Junta General Extraordinaria de fecha 22 de diciembre de 2008, Alza Real Estate, S.A. como sociedad dominante del grupo optó por aplicar el Régimen de Consolidación Fiscal.

Descripción de los principales riesgos del negocio en el 2.009

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:

- Riesgo de liquidez. Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009. En estos momentos 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 pólizas de crédito y préstamos hipotecarios que se van incrementando a medida que avanzan las obras de promociones. En la medida que las ventas se van ralentizando el traslado de las variaciones del tipo de interés podría 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.