



**ALZA Real Estate, S.A.**

**INFORME DE GESTION SEMESTRAL**

**2° SEMESTRE 2009**

**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 2007. La demanda de viviendas se ha retraído de forma relevante.

En ese contexto, el grupo Alza ha seguido concentrado su actividad indicada en 2008 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 **202** millones de euros.

Así el importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a **60,6** millones de euros con una reducción del **-59,85%**, si bien las cifras no son comparables, debido al importante volumen de ventas a Entidades financieras sobre todo en el ejercicio precedente en ejecución de la política de reducción del endeudamiento y obtención de liquidez.

De este importe, **35,8** millones de euros corresponden a venta de suelo, **16,6** millones de euros a promoción inmobiliaria y el resto por importe de **8,2** millones de euros a arrendamientos y construcción para terceros principalmente.

Estas ventas han permitido obtener un resultado de explotación de **-3,1** millones de euros, un **-136,29 %** respecto del resultado positivo ejercicio anterior, debido principalmente a la dotación neta de provisión por deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias por un importe total de **9,9** millones de euros, si bien hay que tener en cuenta que si comparamos Cuentas de Resultados recurrentes (sin considerar el efecto de las provisiones extraordinarias por deterioro de activos), tendríamos la siguiente situación:

	31/12/2009	31/12/2008	Variación %
<b>Ingresos de Explotación</b>	61.913	151.751	-59,20%
Gastos de Explotación	(55.141)	(107.598)	-48,75%
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>6.772</b>	<b>44.153</b>	<b>-84,66%</b>
Gastos Financieros Netos	(9.388)	(23.793)	-60,54%
<b>Beneficio ordinario antes de impuestos</b>	<b>(2.616)</b>	<b>20.360</b>	<b>-112,85%</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>7.270</b>	<b>1.601</b>	<b>354,09%</b>

Sin estas dotaciones practicadas el resultado de explotación hubiera disminuido un **-84,66 %** respecto del ejercicio anterior. El resultado financiero negativo se ha reducido de forma significativa (-60,54%), debido principalmente a la venta de activos durante el 2º semestre de 2008 y 1º semestre de 2009.

El resultado antes de impuestos se ha situado en una pérdida de **-12,5** millones de € (-16,95% de mejora en las pérdidas).

El resultado después de impuestos se ha situado en un beneficio de **0,32** millones de € (-23.22 millones de € en 2008)

### ***Evolución del balance***

Las principales variaciones en el balance respecto a 31 de diciembre de 2008 corresponden a:

- Reducción de las Existencias en **30,7** millones de euros, como consecuencia del aumento de ventas de suelo y promociones terminadas, y simultáneo aumento correspondiente a la incorporación de activos de Ricart Parc Central, S.L. por importe de **45** millones de € y el aumento neto de Provisiones por deterioro por importe de **6,1** millones de €.
- Disminución de la deuda financiera del Grupo en **28** millones de euros (un -12,66%), debido principalmente a las ventas de existencias y algunas inversiones financieras, con un aumento simultáneo de 9 millones de €, por la incorporación de deudas de Ricart Parc Central, S.L., habiéndose reducido el endeudamiento a corto plazo en aproximadamente **110** millones de € (un - **95,69%**), debido además a la finalización del proceso de refinanciación de la deuda.

### ***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:

- 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 2010. 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 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.