



ALZA REAL ESTATE, S.A.

INFORME DE GESTION SEMESTRAL

1^{ER} SEMESTRE 2009

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Período Semestral terminado el 30 de junio de 2009

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. 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 del semestre en **179,5** millones de euros (220,9 millones al 31 de diciembre de 2008).

Aún así, el importe neto de la cifra de negocios del Grupo ha ascendido a **53,9** millones de euros con un aumento del **57,70%** respecto al mismo período del ejercicio precedente en ejecución de la política de reducción del endeudamiento y obtención de liquidez. La mayoría de las ventas se han realizado a Entidades Financieras, con la consiguiente cancelación de deuda.

De este importe, **32,4** millones de euros corresponden a venta de suelo, **20,2** millones de euros a promoción inmobiliaria y el resto por importe de **1,2** millones de euros a arrendamientos principalmente.



Estas ventas han permitido obtener un beneficio de explotación de **7,5** millones de euros, un **-41,45 %** respecto del ejercicio anterior, debido principalmente a la reducción de márgenes forzada por la situación de crisis comentada. Debido al resultado financiero de **- 5,6** millones de euros, el resultado antes de impuestos se ha situado en un beneficio de **1,8** millones de euros, con un aumento del **71,11%** respecto del mismo período del ejercicio anterior.

Evolución del balance

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

- Reducción de las Existencias en **32,8** millones de euros, como consecuencia del aumento de ventas de suelo y promociones terminadas.
- Disminución de la deuda financiera del Grupo en **41,4** millones de euros (un **-18,74 %**), debido principalmente a las ventas de existencias comentadas, habiéndose reducido el endeudamiento a menos de 12 meses en aproximadamente **55,4** millones de euros (un **- 48,13%**).

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 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.

Otra Información

El Grupo ha mantenido su actividad de construcción de promociones en curso según lo previsto,

La evolución de los desarrollos urbanísticos de suelos se mantiene conforme a los objetivos marcados, y se espera que se produzcan calificaciones significativas durante el segundo semestre del presente ejercicio, suponiendo en consecuencia importantes aumentos de valoración y la consiguiente mejora de solvencia del Grupo.

Se están estudiando las alternativas viables para la acometida en suelos urbanos de proyectos de promoción acordes con la demanda existente, que permitan el desarrollo de actividad promocional y constructiva adecuada.